

Condamnation du liquidateur judiciaire à indemniser le bailleur pour restitution tardive des clés d'un local commercial pris à bail par une société en liquidation

Commentaire d'arrêt publié le 19/08/2019, vu 747 fois, Auteur : [Anthony Bem](#)

Le bailleur d'un local commercial donné à bail peut-il se faire indemniser par le liquidateur judiciaire en cas de négligence de ce dernier pour restituer les clés du local dans un délai raisonnable ?

La cour d'appel de Colmar a condamné un liquidateur judiciaire à indemniser le bailleur d'un local commercial en raison de sa négligence pour restituer les clés du local pris à bail par la société en liquidation dans un délai raisonnable (Cour d'appel de Colmar, Chambre civile 1, section B, 7 Mars 2012 n° 10/00950).

En l'espèce, une société a donné en location à une autre entreprise des locaux à usage commercial.

La preneuse à bail a vainement en demeure le mandataire judiciaire de prendre position sur la continuation du bail.

En ne répondant pas à la mise en demeure de prendre position sur la poursuite du bail, il a contraint le bailleur à saisir le juge-commissaire.

Le juge-commissaire a fait droit à la requête de la bailleuse de résilier le bail et a autorisé la résiliation du bail commercial.

A compter de cette date, le liquidateur avait l'obligation de libérer les lieux pour permettre au bailleur d'en disposer librement.

Or, la bailleuse n'a pu reprendre possession des lieux loués qu'au bout de six mois après le prononcé de la liquidation judiciaire.

La bailleuse a ainsi reproché au liquidateur judiciaire de ne pas avoir mis fin au contrat et d'avoir tarder à restituer les clés des locaux.

Dans ce contexte, la bailleuse a assigné le liquidateur en justice pour obtenir le paiement d'une indemnité.

La cour d'appel a jugé que « *n'étant pas en mesure de payer les loyers, il appartenait au liquidateur de prendre toute disposition utile pour libérer le plus rapidement possible les lieux?* ».

Il en résulte que le liquidateur judiciaire a l'obligation impérative de mettre fin au contrat s'il ne

dispose pas des fonds nécessaires à l'exécution du bail.

Par ailleurs, bien que les juges aient estimé que le délai pour vendre le mobilier et le matériel du locataire entreposés dans les locaux interdisait au liquidateur la restitution immédiate des lieux, ils ont considéré que le liquidateur avait fait preuve de négligence dans l'exécution de son mandat compte tenu du délai pris pour la réalisation de ces actifs.

Le liquidateur ne peut donc justifier la restitution tardive des clés par le formalisme et les obligations liées à la procédure collective que dans une certaine mesure.

En effet, les juges ont déduit de l'inventaire dressé à la demande du liquidateur judiciaire par l'huissier de justice que le montant des actifs étaient d'une valeur limitée et étaient composés d'objets aisés à déménager, de sorte que le délai de six mois imposé pour parvenir à la libération des lieux était anormalement long.

Selon la cour, « *compte tenu de la nature des effets qui encombraient les locaux?; qu'un laps de trois mois aurait été raisonnablement suffisant?* », de sorte que le liquidateur engageait bien sa responsabilité.

Le préjudice occasionné par cette faute ne correspond pas aux revenus que la location aurait pu rapporter durant les mois qui se sont écoulés entre le jugement d'ouverture de la procédure collective et la restitution des clés.

Le montant du préjudice est constitué par la perte de chance de relouer les locaux durant la période litigieuse et est apprécié souverainement par les juges selon la nature du local pris à bail, le montant du loyer et l'attractivité de son emplacement.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com