Image not found or type unknown

La résiliation du bail après la liquidation judiciaire du locataire

Fiche pratique publié le **13/04/2020**, vu **7288 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

À compter du jugement ouvrant une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'égard du locataire, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou la résiliation de plein droit du bail

À compter du jugement ouvrant une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'égard du locataire, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou la résiliation de plein droit du bail des immeubles affectés à l'activité de l'entreprise pour défaut de paiement des loyers et des charges afférents à une occupation postérieure audit jugement.

Quelle que soit la procédure collective dont le locataire fait l'objet, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par celui-ci n'entraîne pas résiliation du bail, nonobstant toute clause contraire (C. com. art. L 622-14, al. 5, L 631-14, al. 1 et L 641-12, al. 4).

Le bailleur des locaux d'exploitation d'une entreprise en liquidation judiciaire peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, cette demande ne pouvant être faite qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de ce jugement (C. com. art. L 641-12, 3º et, sur renvoi, art. L 622-14, 2º).

Cette action ne peut être introduite moins de trois mois après le jugement d'ouverture

compter du jugement ouvrant une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'égard du locataire, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou la résiliation de plein droit du bail des immeubles affectés à l'activité de l'entreprise pour défaut de paiement des loyers et des charges afférents à une occupation postérieure audit jugement. Cette action ne peut être introduite moins de trois mois après le jugement d'ouverture et il n'y a pas lieu à résiliation si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai (C. com. art. L 622-14, al. 3 et 4, L 631-14, al. 1 et L 641-12, al. 4).

Le délai de trois mois court à compter, soit de la date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire lorsque celle-ci est prononcée immédiatement, soit de celle du jugement d'ouverture de sauvegarde ou de redressement judiciaire en cas de conversion de la procédure en liquidation

judiciaire .

Il suffit que le défaut de paiement concerne une période de jouissance postérieure au jugement d'ouverture, même si la créance de loyers était exigible avant l'ouverture de la procédure collective, notamment dans l'hypothèse où le loyer est stipulé payable d'avance

Une jurisprudence récente a précisé que Lorsque le locataire de locaux commerciaux est en liquidation judiciaire, le bailleur peut faire constater la résiliation de plein droit du bail pour non-paiement des loyers échus après l'ouverture de la procédure, sans avoir à adresser au préalable un commandement de payer.

Le bailleur qui demande la constatation de la résiliation de plein droit du bail , au juge -commissaire, sur le fondement de l'article L 641-12, 3, n'est donc pas tenu de respecter les dispositions de l'article L 145-41 du Code de commerce – aux termes duquel toute clause insérée dans un bail commercial prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux . (Cass. com. 9-10-2019 no 18-17.563 FS-PBI, SCI des Bains c/ B)

Le bailleur ne fait pas appel dans ce cas à la clause résolutoire.

Il en serait différent si le bailleur avait engagé une procédure ,en application de l'article L 145-41, qui tend à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail.

Il est donc recommandé au bailleur de faire appel au juge -commissaire pour faire constater la résiliation de plein droit.

Devant un juge des référés, la mise en œuvre la clause résolutoire lui impose de délivrer un commandement de payer visant la clause et l'expose à la neutralisation de la résiliation si des délais sont accordés au liquidateur judiciaire (C. com. art. L 145-41, al. 2 ; Cass. com. 6-12-2011 n° 10-25.689 F-PB : RJDA 3/12 n° 319) ou si ce dernier paie les sommes dues avant l'expiration du délai de trois mois (C. com. art. L 641-12, 3° et, sur renvoi, art. L 622-14, al. 4).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-**juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés