Image not found or type unknown

Continuation du bail pendant la procédure de sauvegarde : le bailleur peut-il reprocher une faute à l'administrateur judiciaire ?

Jurisprudence publié le **24/11/2020**, vu **1296 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

La procédure de sauvegarde – qui bénéficie à un débiteur qui n'est pas en état de cessation des paiements – est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise.

En l'espèce, la société A…, exerçant son activité dans des locaux loués, avait fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ouverte le 24 janvier 2013 et un administrateur judiciaire avait été désigné avec une mission de surveillance ; à la demande de ce dernier, la procédure avait été convertie en redressement judiciaire – la cessation des paiements étant avérée – le 6 mai suivant, l'administrateur s'étant alors vu confier une mission d'assistance.

Le bailleur, qui dès avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde ne percevait plus ses loyers, avait informé l'administrateur de l'absence de paiement desdits loyers le 22 février 2013 ; l'administrateur n'avait pas pris l'initiative de la résiliation du contrat de bail dans l'immédiat. Mais le 30 mai 2013, soit après la conversion de la procédure, il avait informé le bailleur de sa renonciation à la poursuite du bail.

Enfin, la liquidation judiciaire avait été prononcée par jugement du 9 juillet 2013, mettant fin au mandat de l'administrateur ; le liquidateur désigné avait remis les clés au bailleur le 12 juillet suivant.

Les juges du fond ont retenu la responsabilité de l'administrateur judiciaire après avoir relevé :

— qu'il a été informé du non-paiement des loyers moins de un mois après l'ouverture de la procédure et que le bailleur, qui ne pouvait lui-même faire constater la résiliation du bail dès lors que le délai de trois mois imposé par l'article L. 622-14, 2°, du code de commerce n'était pas expiré, lui a ensuite fait savoir qu'il n'était pas opposé à une résiliation amiable ;

— qu'il a répondu très tardivement au bailleur et n'a mis fin au contrat qu'après la conversion de la sauvegarde en redressement judiciaire ;

— que l'abstention de résilier le contrat révélait de sa part son intention de prendre parti sur la continuation du bail.

Pour la cour d'appel, l'administrateur a ainsi méconnu les dispositions de l'article L. 622-13 du code de commerce, dès lors que l'absence de trésorerie rendait impossible la poursuite du bail en raison du montant trop élevé des loyers.

Arguant du fait que la décision de mettre fin au bail dès l'ouverture de la procédure aurait imposé

l’arrêt de l’activité de l’entreprise et aurait privé celle-ci de toute chance de redressement, l’administrateur judiciaire s’est pourvu en cassation

Statuant au visa de l’article 1240 (ex. 1382) du code civil et des articles L. 620-1, L. 622-1 et L. 622-13 du code de commerce, la Haute juridiction censure l’arrêt de la cour d’appel.

Source : actualitesudroit.fr

Pour plus d'infos : Que devient le bail commercial en cas de procédure collective ?

Voir aussi notre guide : **Rompre un bail commercial 2020-2021**

Articles sur le même sujet :

- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Révoquer un gérant de SARL
- Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi
- Récupérer une facture impayée

- Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?
- Quand un locataire peut-il résilier son bail commercial ?
- Faire résilier un bail commercial en justice
- Comment calculer l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?
- Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction ?
- Qu'est-ce que le droit de repentir du bailleur dans un bail commercial ?
- Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés