



## propriétaire des murs prioritaire en cas de liquidation judiciaire

Par **didiersylvie06**, le 11/11/2010 à 09:20

Bonjour,

je suis propriétaire d'un local commercial, [/contents/immobilier-location/l70-quand-le-locataire-resilie-le-bail.php3 bail] 3.6.9 au locataire, qui après une phase de redressement, vient de demander sa liquidation judiciaire. il a vidé complètement le local ne m'a pas payé le mois de loyer en cours de novembre, j'ai contacté le mandataire, qui me dit qu'il va mettre le fond de commerce à la [/contents/immobilier-vendre/v30-ventes-aux-encheres-une-technique-a-connaître.php3 vente aux enchères].

puis être prioritaire si je couvre les dettes, je souhaite récupérer ce local. pouvez-vous me dire s'il vous plaît si je peux intervenir avant cette vente, et comment? dois-je passer par un avocat? merci de votre réponse.

cordialement

Didier

Par **lexconsulting**, le 11/11/2010 à 10:15

Bonjour

Votre cas est prévu par l'article 37 de la loi du 25 janvier 1985.

Vous devez adresser une lettre recommandée AR à l'administrateur judiciaire le mettant en demeure de prendre partie soit sur la poursuite du contrat de bail soit sur sa renonciation. Il est conseillé de dénoncer cette démarche auprès des créanciers nantis notamment si la mise en demeure évoque l'éventualité d'une procédure judiciaire.

L'absence de réponse dans un délai d'un mois à compter de la notification du courrier recommandé vous autorise à engager la procédure suivante pour récupérer vos locaux :

- déposer une requête au Juge Commissaire pour lui faire rendre une Ordonnance de constatation de renonciation au bail.
- assigner en référé aux fins d'obtention d'un titre judiciaire d'expulsion (sur la base de la clause résolutoire normalement prévue au contrat de bail)

Il est nécessaire de dénoncer ces démarches aux créanciers nantis (Cour de Cassation 13

octobre 1998)

A noter que si l'administrateur judiciaire se prononce sur la poursuite du contrat de bail, les loyers doivent vous être payés à échéance et en priorité devant les autres créanciers (vous devenez créancier privilégié au titre de l'article 40 de la loi susvisée, mais passez néanmoins derrière les créanciers super-privilégiés que sont les salariés de l'entreprise, et les créanciers de type URSSAF et Impôts).

Si malgré la demande de poursuite par l'administrateur judiciaire du contrat de bail, vous ne percevez pas les loyers, il vous faudra agir judiciairement comme susvisé en avisant le Juge Commissaire.

Bien Cordialement

Lex Consulting  
<http://www.lexconsulting.fr>

Par **Christophe MORHAN**, le **11/11/2010** à **14:51**

Il me semble que l'application du régime des contrats en cours au bail fait débat:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000219287>

L'article L 641-12 du code de commerce ne renvoie pas à cette possibilité (L 622-13 ancien article 37)

quid?

Par **lexconsulting**, le **11/11/2010** à **17:50**

Bonjour

Vous avez raison, il y a débat.

Dans la jurisprudence que vous évoquez, nous étions dans le cas du redressement judiciaire et l'administrateur judiciaire avait tardé de quelques jours à se prononcer sur la poursuite du contrat de bail. Il l'avait fait positivement. Pour autant le bailleur avait engagé une procédure de résiliation du contrat de bail n'ayant pas obtenu la réponse dans le délai d'un mois. Or, le problème était que l'administrateur était à jour des paiements de loyers.

En fait l'article qu'il faut retenir, en cas de redressement judiciaire est l'article L 622-14 du Code de Commerce :

"Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et affectés à l'activité de l'entreprise intervient dans les

conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision de l'administrateur de ne pas continuer le bail. Dans ce cas, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.

Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.

Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail."

Concernant la liquidation judiciaire, l'article de référence est le L 641-12 du code de Commerce :

"Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 641-11-1, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision du liquidateur de ne pas continuer le bail ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation judiciaire ou fait constater la résiliation de plein droit du bail pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ou, lorsque ce dernier a été prononcé après une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, au jugement d'ouverture de la procédure qui l'a précédée. Il doit, s'il ne l'a déjà fait, introduire sa demande dans les trois mois de la publication du jugement de liquidation judiciaire ;

3° Le bailleur peut également 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, dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article L. 622-14.

Le liquidateur peut céder le bail dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent. En ce cas, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.

Le privilège du bailleur est déterminé conformément aux trois premiers alinéas de l'article L. 622-16."

Même dans le cas d'une liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire peut être tenté de ne pas se prononcer sur le sort du contrat de bail, notamment si le local contient des biens matériels (ex machine outil difficile à transporter ou à démonter) et subordonne sa décision dans l'attente de la vente du fonds de commerce.

Il peut d'ailleurs décider de maintenir le contrat de bail actif dans l'attente de la réalisation de l'actif de la société liquidée.

Nous sommes effectivement sur le terrain du pragmatisme.

Pour autant le bailleur doit être payé et ne peut indéfiniment attendre le bon vouloir de l'administrateur judiciaire.

Donc dans les trois mois suivants le prononcé de la liquidation judiciaire, le bailleur peut engager une action en résiliation du contrat dès lors qu'il y a défaut de paiement du loyer (application de la clause résolutoire).

Mais il ne faut pas oublier que le liquidateur peut céder également le contrat de bail avec tous les droits et obligations s'y rattachant, raison pour laquelle nous préconisons la mise en demeure préalable, étant bien précisé que nous sommes, ici, en présence d'un défaut de paiement du loyer par l'administrateur

Bien Cordialement

Lex Consulting

Par **Christophe MORHAN**, le **12/11/2010 à 08:40**

Je pencherais pour la délivrance d'un commandement payer au liquidateur visant la clause résolutoire passé le fameux délai de 3 mois (après jugement d'ouverture) par voie d'huissier.

La cour de cassation dans l'arrêt précitée de 2010 même si cela concernait une procédure RJ , clarifie comme même les choses.

la mise en demeure (personnellement, je la ferais aussi) n'aura donc d'autre effet que d'interpeller le liquidateur sans avoir de conséquences juridiquement sur le sort du bail.

"L'ordonnance du 18 décembre 2008 a eu, notamment, pour objectif de clarifier le problème de l'application de l'art. L. 622-13 C. com. aux baux affectés à l'activité de l'entreprise placée en liquidation judiciaire, qui était laissée ouverte par la loi du 26 juillet 2005 et avait donné lieu à d'importantes controverses doctrinales.

Comme en sauvegarde et en redressement judiciaire, le bailleur perd, par l'effet de la réforme, la faculté de mettre en demeure le liquidateur d'opter pour la continuation ou la résiliation du bail en cours.

En effet, après avoir institué des règles de poursuite des contrats en cours uniformes et adaptées à la spécificité de la liquidation judiciaire (V. C. com., art. L. 641-11-1 issu de l'ordonnance du 18 décembre 2008), l'ordonnance a refondu l'article L. 641-12 du C. com. qui est désormais ainsi rédigé :

"Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 641-11-1, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision du liquidateur de ne pas continuer le bail ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation judiciaire ou fait constater la résiliation de plein droit du bail pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ou, lorsque ce dernier a été prononcé après une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, au jugement d'ouverture de la procédure qui l'a précédée. Il doit, s'il ne l'a déjà fait, introduire sa demande dans les trois mois de la publication du jugement de liquidation judiciaire ;

3° Le bailleur peut également 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, dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article L. 622-14.

Le liquidateur peut céder le bail dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent. En ce cas, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.

Le privilège du bailleur est déterminé conformément aux trois premiers alinéas de l'article L. 622-16".

Selon la doctrine majoritaire (V. Ph. Roussel Galle, Les « nouveaux » régimes des contrats en cours et du bail : Rev. proc. coll. 1/2009, p. 55, spéc., p. 63, n° 33. – F. Kendérian : Gaz. Pal. 7 mars 2009, n° 66, p. 31), l'absence de renvoi aux dispositions relatives au mécanisme de la résiliation de plein droit un mois après une mise en demeure restée sans réponse (L. 622-13 C.com.) implique que la résiliation du bail intervient désormais en liquidation judiciaire sur le seul fondement de l'article L. 641-12 C. com.

Le bailleur doit ainsi agir en résiliation du bail, pour une cause antérieure à la liquidation, dans les trois mois de la publication du jugement d'ouverture, conformément à l'art. L. 641-12 C. com."

concernant la proposition d'achat du propriétaire (local vide, vu le peu d'informations: Dans le cadre d'une Liquidation judiciaire, les différents biens détenus par l'entreprise défailtante sont mis en vente. Le but est de désintéresser les créanciers avec le produit de ces ventes.

Les biens en vente

Trois catégories de biens susceptibles d'être cédés par le mandataire judiciaire :

- des immeubles,
  - des unités de productions,
  - et d'autres biens divers : Fonds de commerce, droit au bail, marques, site Internet, licence IV, matériels de bureaux et informatiques, stocks, véhicule, ....
- Ils correspondent à tous types d'activités commerciales : restaurant, agence de voyage, garage, salon de coiffure, bijouterie, magasin de prêt-à-porter,...

Les modalités de vente

Pour les biens divers

Les modalités de la vente sont fixées par le Juge commissaire . Il s'agit soit d'une vente de

gré à gré soit d'une vente aux enchères publiques.

La vente aux enchères publiques

Elle est organisée par un professionnel (commissaire priseur, notaire, huissier de justice,...). Une mise à prix est fixée. Le bien est attribué à celui qui propose le meilleur prix. Le paiement se fait au moment de la vente.

La vente de gré à gré

En principe, les différentes personnes intéressées par le bien concerné font part de leur proposition d'acquisition au liquidateur. Après analyse, ces offres sont soumises au juge qui autorise la cession amiable et désigne l'acquéreur.

La vente des immeubles

Les immeubles obéissent à des règles précises et sont vendus sur ordonnance du Juge commissaire :

- soit par adjudication, l'adjudication est amiable si elle se déroule devant un notaire ou judiciaire si elle se déroule devant le Tribunal.

- soit de gré à gré, dans ce cas la procédure sous pli fermé est possible ( voir supra ).

La cession des fonds de commerce

L'unité de production comprend les moyens matériels et humains (contrats de travail) permettant la poursuite ou la naissance d'une activité économique (par ex., il peut s'agir d'une usine fabriquant un produit de A à Z ; les éléments matériels qui la composent ne peuvent être séparés).

Le Mandataire fixe un délai pour le dépôt des offres et remet au Greffe du Tribunal de Commerce un descriptif des actifs corporels et incorporels ainsi que le cahier des charges donnant les conditions pour déposer une offre.

Ces documents et les différentes offres sont consultables par tout intéressé.

Le Juge commissaire, au vu des différentes offres, rend une ordonnance choisissant la meilleure proposition, c'est-à-dire celle qui permettra d'assurer l'emploi de façon durable et le paiement des créanciers.

Proposer une offre d'acquisition

Tous les biens d'une entreprise en liquidation ont vocation à être vendus. Pour connaître les détails du bien et les conditions pour proposer une offre, il suffit de demander au mandataire en charge de l'affaire, par courrier, mail ou fax, le dossier de présentation et les modalités de vente. Le collobrateur en charge du dossier vous indiquera les éléments devant figurer dans

votre dossier afin d'être soumis à l'appréciation du juge commissaire.

L'offre ne sera recevable par le juge que dans la mesure où le dossier présenté respectera scrupuleusement les indications données.

En règle générale, les offres doivent comprendre :

- La désignation du bien concerné.
- Le prix proposé net vendeur (les frais notariés sont à la charge de l'acquéreur) et les modalités de paiement.
- L'offre doit être ferme et définitive (aucune condition suspensive quant à l'acquisition du bien).
- Des données précises sur l'identité de l'acquéreur.
- Une attestation d'indépendance (confirmation de l'indépendance du candidat face au débiteur) et de sincérité du prix.
- Et une indemnité correspondant à 10% du prix proposé. Somme réglée au moyen d'un chèque de banque.

Par **MAUNY**, le **26/10/2014** à **14:57**

Je suis propriétaire de mûrs commerciaux(bar), le propriétaire du fond vient est en liquidation judiciaire. Les loyers ont été payé. Que dois je faire? Dois je attendre que la vente se fasse? Que deviennent mes futurs loyers en attendant cette vente? Dans quelles conditions,puis je récupérer le fond?

Merci

Par **stephane05**, le **22/04/2015** à **17:59**

bonjour,je suis locataire d un bar a tapas depuis 4 mois et malgré mes relance mon propriétaire ne ma toujours pas fait de bail et en plus il vien de faire un mail a la marie pour que je ne puisse pas utiliser la licence 4 et me demande de quitté les lieux quel son mes recours ???

Par **lexconsulting**, le **22/04/2015** à **18:36**

Bonjour

Petite question stephane05, comment avez-vous pu ouvrir votre activité sans contrat de bail ? Lors de l'immatriculation le contrat de bail est exigé

Cordialement  
Lex Consulting

Par **stephane05**, le **22/04/2015** à **18:59**

le propriétaire m' a fait un bail manuscrit je me suis inscrit au registre du commerce avec ça.il m'a donné les clés pour que je finisse les travaux et que je m'installe maintenant qu'il voit que le commerce fonctionne il veut le récupérer.

Par **lexconsulting**, le **23/04/2015** à **15:52**

Bonjour

Donc vous avez un document permettant de démontrer la volonté de location.

Dans ce cas vous êtes couvert et n'avez rien à craindre.C'est à votre bailleur de régulariser le contrat de bail, pas à vous.

Le plus simple est de lui adresser un courrier recommandé l'enjoignant à régulariser le contrat de bail commercial à votre profit en le menaçant de saisir le juge des baux commerciaux (Tribunal de Grande Instance).

Par contre pour la licence IV c'est un autre problème. Avez-vous fait les formalités nécessaires pour l'obtenir ?

Cordialement

LEX CONSULTING

Par **ninie13**, le **28/09/2015** à **10:27**

merci

Par **ritch0908**, le **06/10/2015** à **20:34**

Bonsoir,

mes parents sont propriétaires de murs commerciaux et d'une habitation au dessus du local commercial.

Le locataire qui a acheté le fond de commerce et qui loue donc les murs commerciaux et d'habitation a arrêté de payer mes parents en septembre 2014.

Mes parents ont lancé une procédure d'expulsion et de résiliation du bail commercial et habitation en février 2015.

entre temps, le locataire est mis en redressement judiciaire fin mai 2015. Mes parents se voient ainsi déboutés de leur demande de résiliation du bail. Les locataires ont tout de même envoyés une lettre en recommandé nous informant qu'ils quittaient les lieux selon leur

préavis, donc début décembre 2015. Depuis, le commerce est fermé, le mandataire ne dit rien et nous apprenons que le fond de commerce est à vendre, enfin le bail est à céder, fin d'annonce du mandataire fin décembre 2015. Depuis tjrs aucun paiement du loyer du commerce . Je précise que le locataire a fait des travaux dans le commerce , destruction des murs porteurs et a bouché des fenetres sans demander l'autorisation.Mes parents ont quelqu'un qui souhaite acheté la maison entière avec le bar, quel recours ont mes parents, peuvent ils récupérer le bail ? ils sont désenparés

Par **jkblt**, le **13/12/2015** à **11:22**

que deviennent les biens restant dans notre local commercial suite a liquidation judiciaire et vente partielle du matériel EST ce l'ancien locataire qui en est propriétaire ou bien si c'est nous l'ancien bailleur?

Par **jeje74**, le **23/11/2018** à **10:07**

bonjour

je suis propriétaire d'un local industriel. le locataire est en liquidation judiciaire depuis le 23/09. la vente aux enchères est fixée au 28/11 mais le liquidateur refuse de me dire si le bail est résilié et qui assure le local.

le bail est il automatiquement résilié à l'issu de la vente aux enchères et puis-je récupérer les clés a ce moment là?