



Liquidation Judiciaire - Constatation résiliation bail

Par BZH29

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local d'activité loué depuis 2 ans par une entreprise de charpente qui a été mise en liquidation judiciaire le 3 juin 2022.

Le mandataire judiciaire m'avait donné aucune nouvelles depuis 2 mois et demi sauf 2 appels de ma part au cabinet d'où la secrétaire m'a envoyé balader quand j'ai demandé des informations sur la procédure à suivre et une notion des délais de temps dans tout cela

Zéro loyers reçu pour les mois de juillet août septembre ainsi que la dette de taxe foncière qui monte à 3900?

19/08/2022 j'ai mise en demeure le mandataire pour qu'il tranche sur la continuation ou non du bail

25/08/2022 courrier du mandataire disant que ma mise en demeure été "inopérante et n'importe aucune conséquence juridique"

j'ai demandé sur quels textes de loi il s'appuie et il a répondu L641-12 du code de commerce et aussi qu'il saisira le juge pour une autorisation d'une mise en vente aux enchères prochainement, mais aucune réponse sur la question de délai dans tout cela

5/9/2022 j'ai saisi le juge commissaire avec une requête de constatation de la résiliation du bail (possible après 3 mois depuis la mise en LJ)

14/9/2022 convocation reçu du juge à une audience le 19/10/2022 pour constater la résiliation du bail.

14/09/2022 mail du mandataire demandant que je lui appelle pour faire le point - j'ai répondu comme quoi je préfère une communication écrite

15/09/2022 j'ai reçu 2 appels manqués du mandataire mais toujours pas de réponse écrite.

Le local reste bloqué avec toutes les affaires du locataire. J'ai trouvé un autre locataire qui souhaite déménager mi-octobre voir fin octobre au plus tard.

Quel serait le meilleur chemin à prendre selon vous pour que le local soit restitué au plus vite ? Je me suis prêté de faire un LR avec AR pour que suite à la convocation du juge je lui demande de quitter les lieux le 19 octobre et lui propose un rdv pour l'état des lieux de sortie le soir de l'audience du 19 octobre. Que pensez-vous ?

Merci de vos réponses

Par AGeorges

Bonjour breton,

Vous n'avez pas beaucoup de réponses à vos questions !

Je vais essayer de vous fournir quelques éléments.

Vous l'avez constaté, dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le créancier bailleur perd une partie de son pouvoir sur ses locaux. En effet, sauf constat d'inexécution des obligations du locataire, il ne peut mettre fin au contrat de bail.

Ce qui veut tout de même dire que vous pouvez faire ce "constat d'inexécution des obligations". La forme reste à déterminer ...

En raison de la situation inconfortable du propriétaire lors d'une liquidation, il est en droit de demander des dommages et intérêts en cas d'inexécution du contrat. Le montant est alors déclaré au passif.

Cette requête est à présenter au liquidateur, et bien sûr avant la fin de la procédure. S'il y a de l'actif, même insuffisant, vous pourriez peut-être récupérer vos D&I (voir plus bas).

En fait, la décision de résiliation du bail revient principalement au liquidateur. Cependant, le bailleur dispose de recours possibles pour mettre fin au contrat de bail. Et surtout, si le bail commercial se poursuit lors de la liquidation judiciaire, le bailleur bénéficie de privilèges sur le paiement de ses créances.

Le créancier privilégié vient assez tôt dans la liste des créanciers que le liquidateur remboursera avec l'actif. Mais les super-privilèges passent avant.

Il n'empêche que :

- Tant que le jugement de liquidation n'est pas prononcé, c'est le locataire qui doit le loyer,
- Après ce jugement, c'est le liquidateur.

Donc si vous faites constater que Ni le locataire avant le jugement, ni le liquidateur après ne vous ont réglé aucun loyer, alors vous êtes en droit de réclamer la fin du bail, et ce jugement prend la main sur le liquidateur.

Vous avez parlé de vente aux enchères ...

S'il y a du matériel du locataire encore présent dans les locaux, le liquidateur peut le vendre. Il attend quoi ?

Sinon, si j'ai bien tout compris, si le liquidateur vous paye le loyer, (et qu'il a des ressources pour ce faire), tant qu'il ne décide pas de mettre fin au bail, vous ne pouvez rien faire.

J'espère que ces infos vous aideront un peu.