# Pas de nouvelles du liquidateur après déclaration de créance

Par cedb92	

# Bonjour,

Une entreprise qui me louait depuis plusieurs années un box volumineux a fait faillite et a été mise en liquidation judiciaire. depuis 3 mois J 'ai envoyé la lettre de créance au liquidateur fin juillet, ainsi que plusieurs sms afin de faire valoir cette créance et demander à ce que la liquidateur m'envoie la résignation du bail. Aucunes nouvelles.

Le box n'a toujours pas été libéré, celui-ci servant à entreposer le matériel qui a été mis aux enchères dernièrement et devrait être enlevé demain.

L'entreprise étant un commerce, le local d'entreposage servant de magasin est un outil indispensable de l'actvité de l'entreprise, cd qui me fait penser que cette créance est prioritaire.

Ou'en est-il ?

Si le mandataire judiciaire de la liquidation reste injoignable, que faire ?

En vous remerciant,

Bonne soirée

D-- D--ill-

## Par Bazille

# Bonjour,

Quand une boîte est en liquidation judiciaire, elle est en cessation de paiement .

C est souvent I URSAF qui assigne en LJ.

Le mandataire gère l'actif et le passif.

Le liquidateur s occupe en priorité des salaires, des employés s il y a de l argent.

S il en reste c est pour , les impôts, l ursaf , toutes les charges patronnales les loyers de l entreprise, bref tout ces organismes on des créances privilégiées.

Oui, votre créance pourrait être une créance privilégiée, mais il y a du monde avant vous.

C est comme une succession attendez que l actif et le passif soient fait. Il y a déjà 2 mois pour déposer les créances.

Et malheureusement les 3/4 de ces boîtes finissent en « clôture pour insuffisance d actif » et personnes n a rien.

-----

# Par cedb92

# Bonsoir,

Merci pour votre réponse

Les deux mois sont passés, la liquidation ayant été prononcée début juin. Personne ne m'en a averti, j'ai découvert le pot aux roses en cherchant sur internet, car j'avais des gros doutes, le paiement du loyer étant particulièrement en retard.

Je me doute que je vais passer après les salaires et l'urssaf.

J'espérais figurer néanmoins après le paiement de ceux-ci parmi les premiers, mais bon, je me doute que je ne vais probablement rien récupérer.

J'aimerais en fait au moins en être averti, sachant que le mandataire continue à bloquer le box pour faire ses affaires. Je trouve étonnant et déplorable que le mandataire ne donne aucune information.

-----

# Par Bazille

# Bonsoir,

Il me semble que vous avez parlez de vente aux enchères, c est la preuve qu il reste des choses à régler.

Vous savez ces boites avant d être liquidees, ont des ardoises importants, I ursaff n est plus payée , la TVA, il s en servent pour payer des salaires ou des clients.

Ces dettes sont très rarement épongées, il faut compter six mois. Pour de petites entreprises.

Mais comme je vous dis ,ca ce termine souvent par un clôture pour insuffisance d actif.

\_\_\_\_\_

#### Par cedb92

#### Bonsoir,

Je me faisais peu d'illusions, mais c'est toujours plus agréable de se l'entendre dire d'emblée par celui qui liquide la société, pour se faire une raison et surtout entendre quand il libérera le box, car le mandataire prolonge l'occupation du box et je ne touche rien. Se faire exploiter par l'état est franchement désagréable Merci pour les réponses

-----

Par Nihilscio

Bonjour,

Le liquidateur a profité de ce que vous ne l'avez pas mis en demeure d'opter soit pour la résiliation du contrat soit pour sa continuité. Cela lui permet de conserver le box sans vous en payer le loyer. Le liquidateur a exploité votre manque de réaction et votre ignorance de la procédure.

Ce que vous auriez dû faire est de réagir fermement dès que le loyer avait cessé d'être payé, avant même que vous soyez informé de l'ouverture d'une procédure collective.

Selon l'article L641-11-1 du code de commerce, le contrat en cours est résilié de plein droit après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée au liquidateur et restée plus d'un mois sans réponse. C'est ce que vous auriez dû faire fin juillet. Il ne faut pas se contenter de SMS mais adresser une mise en demeure dans les formes c'est à dire par courrier recommandé avec avis de réception.

Si le box est vidé demain, le liquidateur devrait logiquement résilier le contrat de location immédiatement et vous remettre en possession du box.

Si ce n'est pas le cas, ce qu'il vous reste à faire est la mise en demeure de prendre parti. Si, contre toute attente, le liquidateur décide de poursuivre le contrat, alors les loyers devront de nouveau vous être versés comme en dispose l'article L641-13: sont payées à leur échéance les créances nées régulièrement après le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire si elles sont nées pour les besoins du déroulement de la procédure ou du maintien provisoire de l'activité.

Si malgré tout, le contrat de location est poursuivi et que les loyers ne sont pas payés, ils constituent alors des créances privilégiées selon l'ordre prévu par l'article L. 643-8. Le rang est en l'espèce le 6°.

-----

Par cedb92

## Bonjour Nihilscio,

merci pour votre réponse et désolé pour la mienne si tardive, j'étais un peu déprimé par votre message laissant voir qu'un professionnel de justice, le liquidateur, profitait de l'ignorance de la législation pour en tirer profit et ne pas payer les sommes dues.

J'ai bien contacté par lettre avec ALR le liquidateur, lettre reçue le 28/07 par celui-ci.

Dans cette lettre je lui exposais les créances pour les mois de juillet à septembre, car je savais déjà qu'ils avaient prévu la vente aux enchères dans le box le 9/09 avec enlèvement des oeuvres dans le box le 17/09

Je lui demandais par ailleurs de m'envoyer la résiliation du bail, celui-ci comportant un préavis de 2 mois.

Je n'ai pas expressément mentionné de "mise en demeure"

Voici la lettre en question:

Issy-les-moulineaux le 25/07/2025

Monsieur,

je vous écris afin de vous communiquer une créance dont le débiteur est la société XX, dont l'adresse est YY, rue ZZ, 75008 Paris, RCS XXXXX Paris.

Cette société a été mise en liquidation judiciaire le 21/05/2025 avec publication le 06/06/2025, selon le BODACC n°XXX, mise en liquidation judiciaire dont je n'ai pas été averti , ce que j'ai appris par des recherches personnelles. Au terme de cette délibération vous avez désigné comme liquidateur judiciaire de la société XX. Je vous contacte en tant que créancier de la société XX, pour la location de 4 box réunis en 1 sur une surface de 100 m2 au 1er sous-sol du parking à XXX où sont situés les bureaux de XX . Le loyer mensuel de 1122,94 ? avec paiement habituel trimestriel au début du trimestre n'a pas été réglé malgré de multiples relances de M. AA et de Madame BB sa secrétaire, le montant trimestriel étant de 3368,82? , selon la facture avec RIB jointe à cette lettre. Le contrat de bail initial avait été conclu par ma mère avec la société XX, comme l'atteste le document joint à cette lettre de créance, box dont j'ai hérité ( cf attestation de la notaire jointe à cette lettre). Après appel de la société de commissaire priseurs ZZ en charge de la vente judiciaire qui aura lieu le 09/09/2025, le box ne pourra être partiellement libéré que suite à la délivrance des

oeuvres le 17/09/2025. La personne en charge de cette vente m'a dores et déjà averti qu'à l'issue de cette vente, le box ne sera pas vide. Il faudra donc ajouter aux 3 mois de loyers dus, les frais d'enlèvement de ce qui restera dans le box, celui-ci devant être rendu vide. Cette créance postérieure est privilégiée, les box en location étant nécessaires à l'activité d'entreposage avant vente des oeuvres d'art de la société.

Je vous communique ainsi une créance de 3368,82 euros à compléter, le cas échéant, par le montant d'enlèvement et de mise en déchetterie des objets restants dans le box à l'issue de la journée de délivrance le 17/09/2025. Le bail ayant un préavis de 2 mois, je vous saurais gré de m'envoyer le préavis de congé dans les meilleurs délais. Cordialement,

In fine les clés du box m'ont été restituées le 24/09 avec un bon de restitution daté du commissaire priseur.

Pensez-vous possible étant donné le courrier envoyé en LRAR d'avoir un recours pour le paiement des 3 mois non réglés ?

Merci de votre aide,

Sur le site du liquidateur, ma créance est listée comme postérieure et chirographaire, elle ne figure pas dans la colonne créance privilégiée, ce qui me paraît anormal.

Bonne journée

-----

Par Nihilscio

Vous ne vous en tirez finalement pas trop mal.

Il est normal que votre créance ne soit pas privilégiée. Pour qu'elle le soit il aurait fallu que vous mettiez en demeure le bailleur d'opter pour une résiliation immédiate de bail ou sa continuité dès que vous avez eu connaissance de la mise en liquidation.

.....

#### Par Themis91

Bonjour, Nous avons subit le même sort avec un local commercial, et même si nous avions effectué toutes les démarches auprès du liquidateur, car nous avons été informés de la liquidation celui-ci n'a pas voulu résilier le bail avant d'organiser sur place la vente aux enchères soit plus de 4 mois de loyers perdus et une vente dérisoire. Perte des loyers antérieurs et des loyers postérieurs et cerise sur le gâteau le mandataire nous a réclamé le dépôt de garantie, ce que nous avons pu éviter de verser, comme la loi nous y autorise vu les circonstances. Le liquidateur s'était bien gardé de nous le dire. Après la vente les clés nous ont été restituées, le local rendu en l'état à charge pour nous de débarrasser et de nettoyer. Notre créance a été inscrite en "privilégié" et nous n'avons plus aucune nouvelle et n'en aurons pas, inutile de faire encore les frais de relance et recommandé, ces gens de "justice" n'ont pas tous les droits mais ils le prenne et les recours que nous avons sont des leurres. Moralité. que vous ayez ou pas fait toutes les démarches ne change rien au fait que vous ne toucherez rien de vos loyers, la meilleur solution est de passer à autre chose. Cordialement.

-----

### Par Themis91

Pour ceux que cela peut intéresser voici ce qui permet de conserver le dépôt de garantie que le mandataire ne manquera pas de réclamer même si vous aves une créance de loyers

Votre demande en restitution du dépôt de garantie ?

A cette demande, nous opposons le principe de la compensation, qui s'applique par exception en cas de connexité.

Selon l'article L 622-7 du code du commerce, pour les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins et le déroulement de la procédure, la compensation légale est admise si les créances sont dites connexes. Sont connexes les créances découlant d'un même contrat et résultant d'obligations croisées entre les parties. Sont jugées connexes les créances de loyer du bailleur et la créance de restitution du dépôt de garantie du locataire en fin de bail.

Par suite de la résiliation du bail et pour ce qui précède, les conditions sont réunies pour appliquer le principe de la compensation, à ce titre, nous vous informons que nous conservons, le montant de 2500? du dépôt de garantie que nous détenons, à moins que les liquidités disponibles ne permettent au mandataire d'honorer les créances privilégiées du bailleur.;

N'hésitez pas à vous défendre, car les mandataires liquidateurs contrairement à ce qui est dit n'ont rien à faire des intérêts des créanciers.

Cordialement.

-----

#### Par Bazille

#### **Thémis**

Pour 90% des liquidations judiciaire , la finalité est une clôture pour insuffisance d actif. Les créances , hyper privilégiées comme les salaires , sont payées via le régime de garantie des salaires , après il y a les banques , les impôts, l'Urssaf , ses dettes restent souvent non honorées.

La CPIA une fois prononcée, le liquidateur n informe pas les créanciers , le jugement est suffisantcomme information pour savoir qu il n y a pas d argent.

Il y a eu 67 000 liquidation judiciaire ,( avril 2024 avril 2025) les liquidateurs n'ont pas vraiment le temps d avoir des états d âmes vis à vis de créanciers.

-----

## Par Themis91

Merci Bazille pour votre intervention, mais il me semble que La définition du rôle du mandataire contredit vos propos "Le mandataire judiciaire est le représentant des créanciers. Il les accompagne dans la déclaration de leurs impayés et le recouvrement de leur créance". En même temps évitons les polémiques inutiles, le but de nos échanges est d'aider pas de faire la morale.

Cordialement.