



## Stopper un bail commercial suite à cessation activité

-----  
Par Raph69

Bonjour,

Je suis micro entrepreneur commerçant et il y a de cela 1 an j'ai pris en location un local commercial avec un bail commercial, mais avec la situation très compliquée depuis plusieurs mois, j'ai été contraint de faire une cessation d'activité et quitter mon local le mois dernier ( mon chiffre d'affaires entre Janvier et Juillet 2020 a chuter de 60 % par rapport à 2019 ! ) . J'ai indiqué tout cela à l'agence immobilière mais ils me répondent que je suis quand même redevable des 24 loyers restant , est-ce la vérité ?

Et deuxième question, j'ai lu attentivement mon bail et à aucun endroit il est noté que je devrais payer les loyers restant dû en cas de cessation d'activité , n'y aurait-il pas un défaut de procédure sur mon bail ?

Au vu de ma situation économique et au vu du contexte économique global actuel , je trouve vraiment étonnant que l'agence immobilière ne prenne pas tout cela en compte.

Merci pour votre aide

-----  
Par sophie75

"Lorsqu'un commerçant, qui loue son local sous le régime d'un bail commercial, fait l'objet d'une procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire), son bail commercial n'est pas résilié automatiquement. Il se poursuit normalement, mais l'administrateur judiciaire ou le liquidateur peut, après examen de la situation, décider d'y mettre fin ou de le céder.

Continuation

La décision de poursuivre un bail commercial appartient uniquement à l'administrateur ou au liquidateur chargé de la procédure collective.

Sa décision s'impose au bailleur, qui ne peut s'y opposer, même si, à la date d'ouverture de la procédure, le locataire doit des arriérés de loyers.

La procédure de sauvegarde du locataire d'un bail conclu avant le jugement d'ouverture fait perdre au bailleur toute faculté de s'opposer à la continuation du bail, notamment en l'empêchant d'agir en résiliation pour non-paiement du loyer.

L'administrateur qui décide de continuer le bail doit veiller à ce que le locataire respecte toutes ses obligations.

À savoir : pour récupérer les sommes dues par le locataire avant l'ouverture de la procédure collective, le bailleur doit faire une déclaration de créances auprès du mandataire judiciaire.

Résiliation

Le bail peut être résilié à l'initiative de l'administrateur ou du liquidateur, par rupture anticipée, à tout moment après l'ouverture de la procédure.

Il peut aussi être résilié à l'initiative du bailleur. Après l'ouverture de la procédure, si le bail se poursuit et si le locataire ne paye pas ses loyers ou ses charges, le bailleur peut exiger la résiliation du bail.

Il ne peut toutefois agir en justice qu'au bout de 3 mois après l'ouverture de la procédure collective.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail, pour des motifs antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure, mais autres que le non-paiement des loyers et des charges (par exemple un défaut d'entretien des lieux loués). Il doit agir en justice dans les 3 mois du jugement de liquidation judiciaire.

Cession du bail

La cession du bail commercial peut intervenir :

\*soit de manière isolée : en cas de liquidation judiciaire, le liquidateur peut céder le bail indépendamment du reste de l'entreprise,

\*soit dans le cadre de la cession (totale ou partielle) de l'entreprise du locataire.

Si l'administrateur décide de céder le fonds de commerce du locataire, bail commercial compris, l'agrément de l'acquéreur par le bailleur ne sera pas nécessaire, même si le bail contient une telle clause. Le repreneur doit exécuter le bail commercial aux conditions applicables au jour du jugement d'ouverture.

À noter : le tribunal peut autoriser le repreneur à ajouter à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires (par exemple à l'activité de débit de boissons peut être ajouté un débit de tabac, ou encore l'activité de vente de cadeaux au sein d'une librairie). Cette mesure est uniquement applicable aux procédures de liquidation judiciaire ouvertes à partir du 20 juin 2014."

-----  
Par Raph69

Merci pour votre réponse,  
mais dans mon cas il n'y a pas de redressement ou liquidation judiciaire car la cessation d'activité est volontaire de ma part donc je ne suis pas sûr que ces mesures soient applicables ?