

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Que devient le bail commercial lorsque le locataire est en procédure collective ?

Lorsqu'une procédure collective est ouverte à l'encontre du locataire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur examine la situation. Il décide ensuite de poursuivre le bail, de le résilier ou de le céder. Dans certains cas, le bailleur peut lui-même décider de résilier le bail commercial.

Quelle est la conséquence de l'ouverture d'une procédure collective sur le bail commercial ?

En principe, l'ouverture d'une procédure collective n'a pas de conséquence sur le bail commercial. Celui-ci se poursuit même si le locataire en difficulté n'a pas payé les loyers avant l'ouverture de la procédure collective.

L'ouverture d'une procédure collective entraîne l'**arrêt des poursuites** des créanciers. Cela signifie que les créanciers ne peuvent plus demander en justice le paiement de leurs créances ou la résiliation du contrat. Par conséquent, si le locataire ne paie pas ses loyers à partir de l'ouverture de la procédure collective, le propriétaire du local commercial ne pourra pas les réclamer en justice.

En revanche, le propriétaire peut obtenir le règlement des loyers impayés **avant l'ouverture de la procédure collective**. Pour cela, il doit effectuer une déclaration de créances dans un délai de 2 mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au Bodacc.

À noter

Il n'est pas possible de prévoir dans le contrat de bail commercial que l'ouverture d'une procédure collective entraîne automatiquement la résiliation du bail.

Comment le bail commercial se poursuit-il ?

Le bail se poursuit suite à la décision de différents intervenants selon la procédure ouverte.

Qui décide de la continuation du bail ?

Le bail commercial se poursuit suite à la décision de l'administrateur judiciaire ou du liquidateur judiciaire selon la procédure ouverte.

Lors de l'ouverture de la procédure de sauvegarde ou du redressement judiciaire, le tribunal nomme un administrateur judiciaire qui décide seul de la continuation du bail.

Si le tribunal ne nomme pas d'administrateur judiciaire, c'est le locataire qui décide de poursuivre le bail après accord du mandataire judiciaire. Dans ce cas, si un désaccord apparaît entre le locataire et le mandataire judiciaire, le juge-commissaire est saisi par toute personne intéressée (notamment le propriétaire).

La désignation de l'administrateur judiciaire est obligatoire au-delà des seuils suivants : un chiffre d'affaires hors taxes supérieur à 3 millions € et un effectif d'au moins 20 salariés.

En cas de liquidation judiciaire, c'est le liquidateur judiciaire nommé par le tribunal de commerce qui se prononce sur la poursuite du bail.

Lorsque le tribunal autorise le maintien de l'activité, il désigne, en plus du liquidateur judiciaire, un administrateur judiciaire si l'entreprise a plus de 20 salariés et réalise un chiffre d'affaires hors taxes supérieur ou égal à 3 millions €. Dans ce cas, c'est l'administrateur judiciaire qui se prononce sur la continuation du bail.

Quelles sont les conditions pour la continuation du bail ?

Le bail commercial peut être poursuivi si les conditions suivantes sont réunies :

Le bail est « **en cours** » au moment de l'ouverture de la procédure collective. Il faut donc que le bail ait déjà été conclu et n'ait pas encore pris fin. Le bail n'est plus « en cours » s'il a été résilié de façon amiable avant l'ouverture de la procédure collective ou s'il est résilié à la suite d'une décision judiciaire définitive (c'est-à-dire sans recours possible).

Le locataire dispose des fonds et de la trésorerie nécessaire pour payer les loyers.

Dans ce cas, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur n'a pas l'obligation de prévenir le propriétaire de la continuation du bail. La poursuite du bail commercial s'impose donc au propriétaire. Il ne peut pas s'y opposer même si le locataire a des arriérés de loyers à la date d'ouverture de la procédure collective.

Le bail est continué aux conditions contractuelles prévues par le propriétaire et le locataire avant le jugement qui ouvre la procédure collective. Cela suppose le paiement du loyer et le respect des clauses du bail (par exemple, la destination des locaux) par le locataire, l'administrateur ou le liquidateur judiciaire.

À noter

Le propriétaire peut envoyer une mise en demeure à son locataire, à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur judiciaire pour connaître le sort du bail. Toutefois, l'absence de réponse à cette mise en demeure n'entraîne pas la résiliation du bail.

Dans quel cas le bail commercial peut-il être résilié ?

Le bail commercial peut être résilié à la demande de l'administrateur judiciaire, du liquidateur judiciaire, du propriétaire ou du locataire en fonction de la procédure (sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire).

Résiliation par l'administrateur judiciaire ou par le liquidateur judiciaire

Lors du jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de sauvegarde, le tribunal désigne **obligatoirement** un administrateur judiciaire lorsque l'entreprise réalise un chiffre d'affaires hors taxes supérieur à 3 millions € et a un effectif d'au moins 20 salariés.

L'administrateur judiciaire peut décider, sans avoir à en justifier, de résilier le bail des locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise locataire. Il peut ainsi aussi décider de résilier le bail même si les loyers peuvent être payés.

En revanche, lorsque l'entreprise n'a pas les fonds nécessaires pour le paiement des loyers, **il doit résilier le bail**.

Le bail commercial est résilié le jour où le propriétaire est informé de la décision de l'administrateur de ne pas poursuivre le bail commercial.

Attention

La responsabilité de l'administrateur peut être engagée s'il a décidé de poursuivre le bail alors que l'entreprise n'avait pas les fonds nécessaires pour payer les loyers. Elle peut aussi être engagée lorsque l'administrateur a tardé à mettre fin au bail compte tenu des difficultés de l'entreprise.

Après l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, le liquidateur judiciaire peut décider de résilier le bail commercial sans avoir à en justifier et **à tout moment**.

Il peut résilier le bail qu'il a d'abord poursuivi même s'il est en mesure de payer les loyers. En revanche, lorsque l'entreprise n'a pas les fonds nécessaires pour le paiement des loyers, le liquidateur judiciaire **doit résilier le bail**.

Le bail est alors résilié le jour où le propriétaire est informé de la décision du liquidateur de ne pas poursuivre le bail commercial.

Attention

Lorsque le liquidateur a demandé la poursuite du bail ou a tardé à mettre fin à celui-ci alors qu'il n'avait pas les fonds nécessaires pour les loyers, sa responsabilité peut être engagée.

Résiliation par le locataire

Un administrateur judiciaire est obligatoirement désigné lorsque l'entreprise réalise un chiffre d'affaires hors taxes supérieur à 3 millions € et a un effectif d'au moins 20 salariés. Dans les autres cas, le tribunal ne nomme pas toujours un administrateur judiciaire.

En l'absence d'administrateur, c'est le locataire en difficulté qui décide de résilier le bail après **accord** du mandataire judiciaire.

Si un désaccord apparaît entre le locataire et le mandataire judiciaire, le juge-commissaire est saisi par toute personne intéressée (notamment le propriétaire).

Résiliation par le propriétaire

Après l'ouverture de la procédure collective, le propriétaire peut exiger la résiliation du bail uniquement **lorsque le locataire ne paye pas ses loyers et ses charges**.

Il doit attendre un **délai de 3 mois** qui court à compter du jugement d'ouverture de la procédure collective pour demander cette résiliation au tribunal judiciaire.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Attention

Pour obtenir le règlement des loyers impayés **avant l'ouverture de la procédure collective**, le propriétaire doit effectuer une déclaration de créances dans un délai de 2 mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au Bodacc.

Le propriétaire peut également demander en justice la résiliation du bail, pour des motifs apparus avant le jugement d'ouverture de la procédure autres que le paiement des loyers. Il s'agit par exemple d'un défaut d'entretien des lieux loués. Il doit agir en justice **dans les 3 mois** de la publication du jugement de liquidation judiciaire au Bodacc.

Dans quels cas le bail commercial peut-il être cédé ?

Le bail commercial peut être cédé soit dans le cadre d'un plan de cession de l'entreprise locataire, soit dans le cadre de la liquidation judiciaire du locataire.

Dans le cadre d'un redressement judiciaire ou d'une liquidation judiciaire, le tribunal de commerce peut décider la cession totale ou partielle de l'entreprise locataire. Il fixe alors un délai dans lequel les offres de reprise doivent parvenir à l'administrateur ou au liquidateur judiciaire. Après examen des offres de reprise, le tribunal retient celle qui permet d'assurer le plus durablement l'emploi et le paiement des créanciers.

Le tribunal arrête un plan de cession qui précise les contrats nécessaires au maintien de l'activité. En principe, le bail commercial est inclus dans le plan de cession. Il est ainsi cédé au repreneur de l'entreprise. Il doit être exécuté aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture de la procédure.

Attention

Les clauses du contrat de bail qui concernent la cession du bail (accord du propriétaire, la garantie solidaire de paiement des loyers, droit de préemption des communes) ne s'appliquent pas en cas de plan de cession.

Cette cession intervient essentiellement en cas de liquidation judiciaire du locataire. Elle se fait avec l'autorisation du juge-commissaire.

Le liquidateur (ou l'administrateur judiciaire s'il en a été désigné un) peut céder le bail commercial mais en respectant toutes les clauses du contrat de bail prévues pour la cession :

La clause qui prévoit l'agrément (c'est-dire l'accord) du propriétaire en cas de cession du bail doit être respectée.

Le droit de préemption de la commune doit également être suivi. Avant de vendre un fonds de commerce ou de céder un bail commercial situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce, le vendeur doit faire une déclaration à la commune concernée. Celle-ci a alors la possibilité d'acheter le fonds de commerce ou de reprendre le bail commercial en priorité pour le revendre à un commerçant ou un artisan.

La clause de garantie solidaire prévue dans le bail commercial ne s'applique pas lors de la cession du bail.

Bail commercial

Questions – Réponses

- Qu'est-ce que le droit de préemption commercial de la commune ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Contrat de bail commercial
- Cession du bail commercial
- Déclarer ses créances envers un partenaire commercial en procédure collective
- Procédure de sauvegarde d'une société
- Procédure de sauvegarde de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur
- Redressement judiciaire de l'entrepreneur individuel et du micro-entrepreneur
- Redressement judiciaire d'une société
- Liquidation judiciaire d'un entrepreneur individuel (y compris micro-entrepreneur)
- Liquidation judiciaire d'une société

Pour en savoir plus

- Centre d'information sur la prévention des difficultés des entreprises

Source : Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables

Services en ligne

- Consulter le Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (bodacc.fr)
Téléservice

Textes de référence

- Code de commerce : article L622-13
Sauvegarde : poursuite du bail décidée par l'administrateur judiciaire
- Code de commerce : article L631-14
Redressement judiciaire : poursuite du bail décidée par l'administrateur judiciaire
- Code de commerce : article L641-11-1
Liquidation judiciaire : poursuite du bail par le liquidateur
- Code de commerce : article L627-2
En l'absence d'administrateur : compétence du débiteur pour exercer la poursuite des contrats en cours et résiliation du bail
- Code de commerce : article L641-12
Liquidation judiciaire : résiliation du bail et cession du bail
- Code de commerce : article L642-7
Cession de l'entreprise : contrats nécessaires au maintien de l'activité
- Code de commerce : articles L622-13 à L622-16
Résiliation du bail commercial en cas de procédure collective

