



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## liquidation judiciaire

Question écrite n° 76831

### Texte de la question

M. Jean Mallot attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les procédures de faillite judiciaire. La déclaration de faillite judiciaire pour une activité exercée dans un bâtiment en location peut avoir pour conséquence l'utilisation des locaux durant des périodes de plusieurs mois au détriment du propriétaire, sans que celui-ci ne puisse ni être indemnisé, ni bénéficier de l'usage dudit bâtiment. Le propriétaire ne figure pas, en outre, parmi les premiers bénéficiaires du produit de la liquidation. Il souhaite connaître les mesures qu'il compte prendre pour que les propriétaires placés dans cette situation ne soient pas victimes des faillites des personnes à qui ils louent leurs locaux.

### Texte de la réponse

Comme les autres cocontractants du débiteur soumis à une procédure collective, le bailleur de locaux professionnels ne peut demander la résiliation pour non-paiement des créances nées avant l'ouverture de la procédure et doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution d'engagements antérieurs. En outre, il est soumis à des contraintes supplémentaires dont l'objectif est de rendre possible la poursuite de l'exploitation ou la cession du contrat : il est irrecevable à agir en résiliation pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de ce jugement et ne peut tirer avantage d'impayés régularisés pendant cette période ; il lui est interdit de se prévaloir du défaut d'exploitation pendant la période d'observation ; il doit introduire sa demande de résiliation dans les trois mois de la publication du jugement de liquidation judiciaire s'il invoque des inexécutions autres que financières antérieures à l'ouverture de la procédure collective ; enfin, en cas de cession du bail, il ne peut demander l'application d'une clause qui prévoirait une solidarité entre le cédant et le cessionnaire. Si le bail est néanmoins résilié, la restitution des lieux loués s'impose, comme en droit commun, dès cette résiliation. Le liquidateur peut voir sa responsabilité personnelle engagée s'il ne fait pas diligence à cet égard ou encore s'il laisse le bail se poursuivre sans payer les loyers alors qu'il n'existe aucune perspective raisonnable de cession. Quant au privilège dont sont assorties les créances résultant d'un bail ayant date certaine, il a une portée moindre en procédure collective, afin que le bailleur ne puisse percevoir une part trop importante du produit de la réalisation des actifs. En effet, il ne porte que sur les deux dernières années de loyers avant l'ouverture de la procédure et, en cas de résiliation du bail, sur l'année courante pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, y compris les dommages et intérêts susceptibles d'être alloués au bailleur. Il n'en demeure pas moins que ce privilège, même réduit dans son champ d'application, bénéficie d'un rang favorable. Si le sort ainsi réservé au bailleur peut sembler rigoureux, il convient toutefois de souligner que la protection du bail portant sur les locaux professionnels est essentielle pour permettre d'atteindre l'objectif de maintien de l'activité assigné par le législateur au droit des entreprises en difficulté. Lorsque la cessation de cette activité est inévitable, il importe alors de préserver la valeur des actifs afin de remplir cet autre objectif qu'est le désintéressement optimal des créanciers.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean Mallot](#)

**Circonscription :** Allier (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 76831

**Rubrique :** Entreprises

**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

**Ministère attributaire :** Justice et libertés

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 avril 2010, page 4374

**Réponse publiée le :** 22 mars 2011, page 2852