



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Soutien aux propriétaires de locaux professionnels

Question écrite n° 12621

Texte de la question

M. Alexandre Loubet attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur les difficultés rencontrées par de nombreux propriétaires de locaux professionnels confrontés à des locataires négligents. Dans plusieurs communes de Moselle, certains bailleurs constatent, au départ de leurs locataires, des locaux fortement dégradés et détériorés, parfois même abandonnés sans remise des clés. Dans de nombreux cas, ces locataires se placent ensuite en procédure collective ou en liquidation judiciaire, rendant tout recours pratiquement impossible. Les propriétaires concernés sont souvent des particuliers ou de petites entreprises locales, qui doivent assumer seuls les frais de remise en état sans aucune garantie d'indemnisation. Cette situation est aggravée par les difficultés d'échanges avec les mandataires judiciaires, souvent difficilement joignables, empêchant toute résolution collective et retardant les démarches. Ce déséquilibre manifeste entre bailleurs et locataires professionnels suscite un fort sentiment d'injustice chez ceux qui participent pourtant activement à la vie économique locale en mettant à disposition des espaces indispensables à l'activité des artisans, commerçants et entrepreneurs. Face à cette situation il l'interroge sur les actions qu'il compte engager afin d'aider les propriétaires de locaux professionnels démunis face aux dégradations et pour renforcer la protection juridique des propriétaires de locaux professionnels face aux dégradations et manquements contractuels des locataires ; faciliter les recours en cas de liquidation judiciaire ou de faillite et encadrer plus strictement les obligations de communication et de transparence des mandataires judiciaires.

Texte de la réponse

L'article 1732 du code civil dispose que le locataire répond des dégradations de la chose louée pendant la durée du bail. Il ne peut s'en dégager qu'en apportant la preuve qu'il n'a commis aucune faute. L'indemnisation du bailleur est toutefois soumise à la démonstration d'un préjudice subi en raison du manquement du locataire à ses obligations contractuelles de restitution des locaux en bon état et d'entretien (Cass. 3e civ., 27 juin 2024, n° 22-10.298, 22-24.502, 22-21.272). Le juge prend ainsi en compte, lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération des locaux, telles que la relocation, la vente ou la démolition. Cette indemnisation n'est en revanche pas subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses. Il convient de rappeler que les états des lieux d'entrée et de sortie du logement sont des étapes essentielles de la relation locative et permettent de limiter les litiges. En vertu de l'article L. 145-40-1 du code de commerce, l'état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. S'il ne peut pas être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. En cas d'impossibilité de dresser un état des lieux de sortie, le bailleur pourra également faire établir le constat par huissier de justice. Celui-ci, même non contradictoirement dressé, vaut en effet à titre de preuve dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties (Cass. 3e civ., 2 mai 2007, n° 06-12.586). En cas de non-respect par le locataire de ses obligations contractuelles, le bailleur pourra conserver tout ou partie du dépôt de garantie, dont le montant, en matière de baux commerciaux, n'est pas plafonné et est laissé à la libre appréciation des parties au contrat. Lorsqu'une procédure collective (sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire) est ouverte, les règles spécifiques du livre VI du code de commerce s'appliquent. Ces règles recherchent un équilibre entre la protection des intérêts du débiteur et ceux des créanciers, dont le bailleur. Pour garantir un

traitement équitable des créanciers, ceux-ci sont soumis à la règle de l'interdiction des poursuites individuelles. S'agissant du bail commercial, tous les impayés antérieurs au jugement d'ouverture et leurs accessoires doivent être déclarés comme une créance de la procédure collective, et le bailleur sera payé selon l'ordre de priorité prévu à l'article L. 643-8 du code de commerce à l'issue de la procédure en cas de liquidation. Si un plan de sauvegarde ou de redressement est arrêté, cette dette sera payée à l'échéance convenue. En revanche, lorsque le bail commercial est poursuivi après l'ouverture de la procédure, les échéances de loyer sont considérées comme des créances nécessaires au déroulement de la procédure et bénéficient d'un régime favorable de paiement à échéance. En cas d'impayé pendant plus de trois mois, le bailleur peut toutefois demander la résiliation du bail. Les créances postérieures à l'ouverture, demeurées impayées bénéficient d'un rang préférentiel en liquidation. Le bailleur a également le droit de mettre en demeure l'administrateur de prendre parti sur la poursuite du contrat de bail aux termes de l'article L. 622-13 du code de commerce. Celui-ci doit répondre à la mise en demeure dans un délai d'un mois. Cette disposition permet de sécuriser la situation du bailleur pour la suite de la procédure. Les actions des mandataires et administrateurs judiciaires sont strictement encadrées par la loi et les règles déontologiques de la profession. Les manquements à ces obligations peuvent être sanctionnés par la Commission nationale d'inscription et de discipline des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires (CNAJMJ). Le temps nécessaire à la procédure collective est souvent en conflit avec les intérêts des bailleurs particuliers ou petites entreprises, et le droit applicable concilie au mieux ces intérêts contradictoires, notamment en prévoyant un délai court pour l'administrateur judiciaire pour opter, à la suite de la mise en demeure du bailleur, de se positionner sur la poursuite du contrat ou les garanties légales de paiement privilégié des sommes dues en cas de poursuite. Il n'est pas envisagé d'apporter de modification à ce régime dans l'immédiat.

Données clés

Auteur : [M. Alexandre Loubet](#)

Circonscription : Moselle (7^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12621

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 800

Réponse publiée au JO le : [28 juillet 2026](#), page 7153