

## Bail commercial et redressement ou liquidation judiciaire

### Description

Le [bail commercial](#) lors d'une liquidation judiciaire ou d'un redressement judiciaire se poursuit automatiquement. Toutefois, ce n'est pas la seule solution. Sous condition, le bail peut également être résilié ou cédé, à l'initiative du bailleur ou du liquidateur.

Dans tous les cas et durant toute la procédure, le bailleur et le locataire ont des obligations réciproques.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle Bail Commercial](#)

## Que devient le bail commercial en cas de liquidation judiciaire ?

Conformément à l'[article L.145-45 du code de commerce](#), une procédure de sauvegarde ou un jugement de redressement ou de liquidation judiciaire **n'a pas pour effet d'entraîner automatiquement la résiliation du bail commercial.**

En d'autres termes, face à une liquidation judiciaire ou une autre procédure collective le bail commercial se poursuit.

**Attention :** dans tous les cas, il est interdit de prévoir dans le bail une clause mentionnant que l'ouverture d'une procédure collective a pour effet la résiliation immédiate du bail.

Cependant, dès lors que le jugement d'ouverture de la procédure est prononcé, le locataire n'a plus la main sur le bail et toutes **les décisions sont ainsi prises par le liquidateur ou l'administrateur judiciaire.**

De ce fait, la décision de poursuivre le bail commercial est prise par :

- L'administrateur judiciaire dans le cadre d'un redressement judiciaire ou d'une sauvegarde ;
- Le liquidateur judiciaire face à une liquidation judiciaire.

La décision s'impose au locataire y compris s'il a des arriérés de loyers à la date d'ouverture de la procédure collective.

Le locataire peut en être informé soit de manière explicite par courrier, soit de façon implicite s'il constate que le liquidateur continue de payer le loyer à sa place.

**Bon à savoir :** après la désignation d'un liquidateur ou d'un administrateur par le juge commissaire, ces derniers doivent répondre du paiement du loyer et des charges ainsi que de toutes les obligations locatives à compter du jugement.

## Le bail commercial peut-il être résilié au cours d'une liquidation judiciaire ?

Après l'ouverture d'une procédure judiciaire le bail peut être résilié, à certaines conditions à l'initiative :

- Du bailleur ;
- Du liquidateur.

### A l'initiative du bailleur

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire ou d'une sauvegarde, le bailleur peut demander la résiliation du bail si le locataire ne paye pas son loyer et ses charges locatives.

La demande de résiliation doit être portée devant le tribunal judiciaire, et le bailleur doit attendre au moins 3 mois après l'ouverture de la procédure collective.

**A noter :** pour des motifs antérieurs au jugement d'ouverture (seulement un défaut d'entretien), le bailleur peut demander la résiliation du bail. Pour ce faire, il doit agir en justice dans les 3 mois qui suivent la publication de jugement de liquidation judiciaire.

De plus, pour des loyers impayés datant d'avant l'ouverture de la procédure collective, le **bailleur doit effectuer une déclaration de créances** dans un délai de 2 mois à compter de la publication du jugement d'ouverture.

## A l'initiative du liquidateur

Après l'ouverture de la liquidation judiciaire, le liquidateur peut à tout moment décider de résilier le bail commercial.

Dans ce cas, le bail est alors résilié au moment où le bailleur à connaissance de la décision du liquidateur de ne pas poursuivre le bail.

Ainsi, à compter de la réception du courrier mettant fin au bail, le liquidateur doit libérer les lieux et comme pour toute [résiliation de bail](#), doivent être réalisés :

- L'[état des lieux de sortie](#) ;
- La restitution du local ;
- La remise des clés au bailleur.

## Peut-on mettre en œuvre la clause résolutoire face à une liquidation judiciaire ?

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation, **la clause résolutoire est paralysée** et rendue inutilisable par le bailleur.

En d'autres termes et conformément à l'article [L.622-17 du code de commerce](#)), si le bailleur n'a pas déclenché le mécanisme de la [clause résolutoire](#) avant l'ouverture de la procédure collective, il ne peut plus le faire une fois le mécanisme enclenché.

Ainsi le bailleur n'aura plus qu'à déclarer sa créance d'arriérés de loyer au passif du locataire.

Toutefois, cela ne s'applique pas pour les loyers qui seraient impayés après le jugement d'ouverture du redressement judiciaire ou de la liquidation judiciaire, sous la gestion de l'administrateur ou du liquidateur judiciaire qui aurait décidé de poursuivre le bail commercial.

Comme évoqué précédemment, dans cette hypothèse, la poursuite du bail est conditionnée au paiement des loyers à compter de l'ouverture du redressement ou de la liquidation judiciaire. Si les nouveaux loyers ne sont pas payés, alors le bail commercial peut être résilié.

**Zoom** : Afin de vous assurer de la conformité de votre [bail commercial](#) à la

réglementation en vigueur, LegalPlace met à votre disposition un modèle. Celui-ci est facilement adaptable à votre situation grâce à un questionnaire personnalisé. Il vous suffit simplement de remplir le questionnaire et votre contrat sera généré en quelques minutes.

## Le bail peut-il être cédé ?

Conformément à l'[article L.641-12 du code de commerce](#), à la suite du jugement de liquidation judiciaire, le liquidateur peut céder le bail commercial dans 2 cas :

- La cession du bail dans le cadre de la cession de l'entreprise ;
- Une cession isolée du bail.

### La cession du bail dans le cadre de la cession d'entreprise

Une liquidation judiciaire peut impliquer la **cession totale ou partielle de l'entreprise**.

Le bail commercial peut ainsi être inclus dans cette cession. Cependant, puisque la cession du fonds de commerce n'implique pas nécessairement celle du bail portant sur les locaux, elle doit être mentionnée dans le plan et le **tribunal vérifie ensuite le caractère nécessaire du bail pour le maintien de l'activité**.

Une fois la cession autorisée, le transfert des droits et obligations n'a lieu que :

- Lors de la conclusion des actes de cession ou de la prise de possession par le repreneur ;
- Lors de la prise de possession par le repreneur suivant un jugement ;
- Après l'autorisation de l'administrateur lorsque la cession a lieu avant ces actes.

### La cession isolée du bail

Sur décision du liquidateur le bail peut également **être cédé de manière isolée**, totalement indépendamment du reste de l'entreprise.

Dans une telle situation, l'accord du locataire est requis.

De plus, le juge commissaire ordonnera soit la cession du bail aux enchères publiques, soit autorisera la vente de gré à gré des biens non compris dans le plan de cession, conformément à l'[article L.642-19 du code de commerce](#).

Ensuite, le liquidateur judiciaire peut céder le bail dans le respect des clauses prévues

---

dans le contrat

**Attention** : si le contrat contient des clauses relatives au droit de préférence à l'égard du bailleur ou d'un tiers. Elles doivent être respectées. De plus, le droit de préemption de la commune doit être également respecté. En pratique, le vendeur doit faire une déclaration à la commune concernée qui pourra ensuite décider d'acheter le fonds ou de reprendre le bail.

## Le bail commercial pendant la liquidation judiciaire



1

Poursuite automatique  
du bail



2

Résiliation du  
bail



3

Cession du bail sous  
conditions

**LegalPlace.**

## Que deviennent les impayés du bail commercial lors de la liquidation judiciaire ?

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, certains mécanismes de gestion des impayés deviennent inutilisables.

En effet, si le contrat de bail contient une clause mentionnant l'existence d'une caution solidaire, au terme de l'[article L.641-12 du code de commerce](#) indique que celle-ci est réputée non écrite.

De plus concernant les créances, au regard de l'[article L.641-13 du code de commerce](#), les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture de la procédure collective sont payées à échéance. A l'inverse, elles seront payées par ordre de privilège.

## Quelles sont les obligations des parties durant la liquidation judiciaire ?

Tout au long de la liquidation judiciaire, le bailleur et le locataire débiteur ont des obligations réciproques.

### Les obligations du bailleur

Eu égard à la liquidation judiciaire, le bailleur perd une partie de ses pouvoirs.

En effet, les décisions y compris celle de résilier le bail reviennent au liquidateur judiciaire. Mais si le propriétaire subit un préjudice en raison de l'inexécution du contrat, il peut **demander des dommages et intérêts**.

### Les obligations du locataire

Quant au locataire durant cette période, il doit **continuer de remplir ses obligations contractuelles**.

Ainsi, le paiement du loyer et des charges locatives doit être assuré, et si besoin des délais de paiement peuvent être octroyés avec l'accord du créancier.

De plus, en cas de résiliation du bail, le locataire est tenu de remettre le bien en état et de rendre les clés au bailleur.

## FAQ

### Qui paye le loyer en cas de liquidation judiciaire ?

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le liquidateur est nommé par le juge commissaire. Ainsi, le liquidateur doit veiller à ce que le paiement du loyer des

charges locatives soit assuré tant que le bail n'est pas résilié.

## **Quelles sont les conséquences d'une liquidation judiciaire ?**

Ce sont les dirigeants qui sont principalement impactés par une liquidation judiciaire. En effet, ils ne pourront plus exercer d'activité commerciale, artisanale, libérale ou indépendante pendant une période donnée. Ils peuvent également engager leur patrimoine personnel.

## **Quelle est la durée d'une liquidation judiciaire ?**

Une liquidation judiciaire classique peut durer de quelques mois à plusieurs années selon les cas et les problématiques rencontrées.