

# Que faire en cas de faillite du locataire?

Vous avez une question en lien avec votre logement?

Posez-la

à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch)

Laure Meyer

Avocate,  
CGI Conseils



**Question de François M, à Genève: «Cela fait quelques mois que le loyer de mon arcade commerciale n'est plus payé. Aujourd'hui, j'ai reçu un courrier de l'Office des faillites m'indiquant que la faillite de la société locataire a été prononcée. Que puis-je faire?»**

La loi donne la possibilité de résilier plus rapidement un contrat de bail en cas de faillite du locataire. Mais il y a quelques étapes à respecter. La première chose à faire pour le bailleur sera d'écrire un courrier à la

fois au locataire (même s'il est en faillite) et à l'administration de la faillite, afin de demander que des sûretés soient fournies pour les loyers à échoir. Ainsi, le bailleur peut exiger que des sûretés qui couvriront tous les loyers jusqu'à la prochaine échéance du contrat de bail soient constituées. Il convient, par ce courrier, d'impartir un délai raisonnable (entre une et trois semaines, selon la jurisprudence) au locataire et à l'administration de la faillite pour constituer ces sûretés.

Si, dans le délai imparti, le locataire et l'administration de la faillite ne réagissent pas, voir indiquent qu'ils ne constitueront pas ces sûretés (ce qui est le cas le plus fréquent), le locataire a la possibilité de résilier le contrat de bail de façon immédiate. Il s'agit d'un des rares cas où il n'est pas nécessaire de résilier le contrat de bail commercial pour la fin d'un mois ou moyennant un certain préavis. Le bailleur devra donc envoyer un avis officiel de résiliation au locataire, indiquant une date très proche, par courrier recommandé. Il est conseillé d'adresser le même courrier à l'administration de la faillite.

Par ailleurs, en plus de la procédure qui vient d'être décrite, il est aussi possible, même si le locataire a fait faillite, de lui adresser une mise en demeure et une résiliation pour défaut de paiement, à la condition que le locataire ait des loyers de retard au moment du prononcé de la faillite. Cette procédure prend un peu plus de temps, mais elle sera valable à la condition d'en respecter les formalités. Il conviendra de faire une mise en demeure préalable, fixant un délai de trente jours au locataire et à l'administration de la faillite pour s'acquitter de l'arriéré de loyer, puis, une fois ce délai écoulé, d'envoyer un avis officiel de résiliation, effectif pour la fin du mois qui suit. Une fois le contrat de bail résilié (quelle que soit la procédure utilisée) et si le locataire ne devait pas restituer les locaux, le bailleur pourra saisir la justice d'une action en évacuation.

Dans le cas de notre lecteur, puisqu'il y a des loyers en retard et que la faillite a été prononcée, les deux procédures sont possibles et cumulables. L'essentiel sera d'agir au plus vite afin de limiter les pertes.

[www.cgiconsels.ch](http://www.cgiconsels.ch)

