



## CGI CONSEILS

par Laure MEYER, avocate

# QUE FAIRE EN CAS DE FAILLITE DU LOCATAIRE

Cela fait quelques mois que le loyer de mon arcade 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 pour préserver au mieux mes droits? **Jules K., Nyon**

La loi donne la possibilité de résilier plus rapidement un contrat de bail en cas de faillite du locataire. Il y a toutefois quelques étapes à respecter. En effet, 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 au locataire et à l'administration de la faillite pour constituer lesdites sûretés. La jurisprudence estime raisonnable un délai qui serait entre une et trois semaines, selon les circonstances.

Si, dans le délai imparti, le locataire et l'administration de la faillite ne réagissent pas,

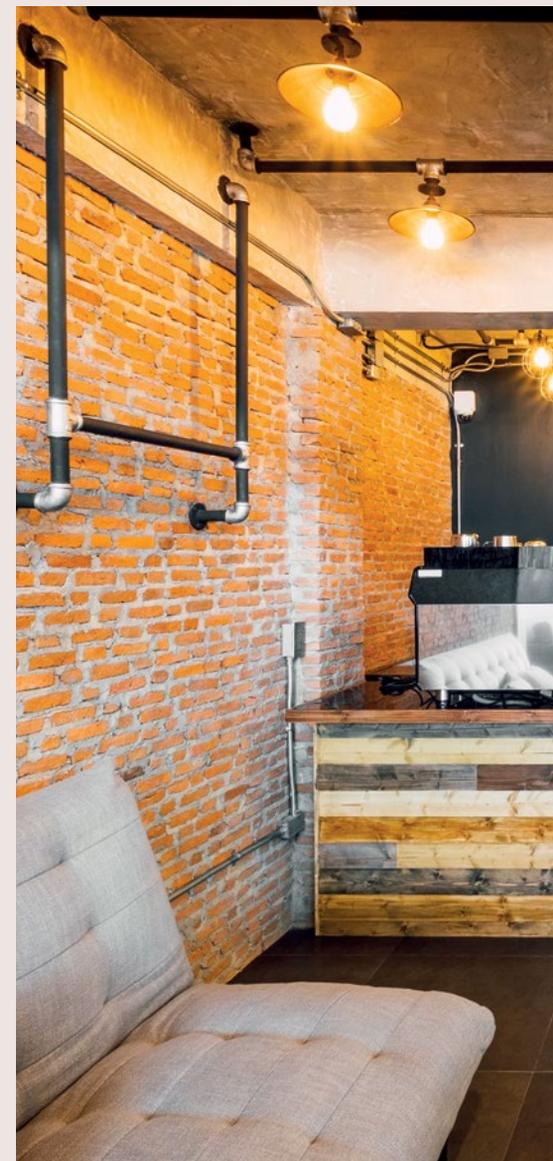
voire indiquent qu'ils ne constitueront pas ces sûretés (ce qui est le cas le plus fréquent de la part de l'administration de la faillite), le bailleur a la possibilité de résilier le contrat de bail de façon immédiate. Il s'agit en effet d'un des rares cas où il n'est pas nécessaire de résilier le contrat 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 sera conseillé d'adresser le même courrier à l'administration de la faillite.

Une fois le contrat de bail résilié, le bailleur aura la possibilité de saisir la justice d'une action en évacuation si le locataire ne devait pas restituer les locaux de lui-même.

En cas de faillite du locataire, une résiliation pour défaut de paiement est aussi envisageable. Elle prend toutefois un peu

plus de temps, mais sera parfaitement valable, à condition, là encore, de respecter les formalités. Il conviendra alors de faire une mise en demeure préalable, impartissant un délai de 30 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 pour la fin du mois qui suit.

Dans le cas de notre lecteur, puisqu'il y a des loyers en retard et que la faillite a été prononcée, les deux solutions sont



*La première chose à faire pour le bailleur sera d'écrire un courrier à la fois au locataire et à l'administration de la faillite.*

possibles. Il pourrait même imaginer de les cumuler. L'essentiel sera évidemment d'agir au plus vite afin de limiter les pertes. Dans un second temps, le bailleur pourra faire une production dans la faillite de son locataire, afin que sa créance figure à l'état de collocation, ce dans le but de récupérer les loyers échus avant le prononcé de la faillite. Il pourra sans doute, par ce biais-là, récupérer les loyers bloqués au titre de garantie de loyer.

Dès lors qu'il s'agit d'un local commercial, le bailleur pourra aussi faire usage de son

droit de rétention pour que le produit de la vente des biens garnissant les locaux lui soit reversé afin d'acquitter les loyers échus avant le prononcé de la faillite et même des loyers portant sur les six mois suivant le prononcé de la faillite. Il conviendra au préalable de solliciter de l'Office des poursuites l'établissement d'un inventaire des biens présents dans les locaux.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

**Dès lors qu'il s'agit d'un local commercial, le bailleur pourra aussi faire usage de son droit de rétention pour que le produit de la vente des biens garnissant les locaux lui soit reversé.**

Freepik

## **Conseils juridiques en droit immobilier**

Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes deux titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

