



Liquidation judiciaire et déclaration de créance.

Par **galichet**, le **01/06/2009** à **12:25**

Bonjour, Mon locataire, une société, vient d'être placé en liquidation judiciaire. Le liquidateur désigné par le TC me demande de lui déclarer ma créance. Le bail commercial, actuellement en vigueur, est payable par trimestre à échoir et est renouvelable tous les trois ans par tacite reconduction. La période triennale actuelle arrive à échéance en Juillet 2010. Mon locataire ne m'a pas réglé début Mai le loyer pour la période du 1er Mai au 31 Juillet. Ma créance à ce jour s'élève donc au montant de ce loyer impayé. Dois-je déclarer uniquement cette somme pour le moment ? Dois-je émettre des réserves sur le fait que cette créance va augmenter, le bail continuant à courir ? Dois-je également émettre des réserves sur le fait qu'au moment de la résiliation du bail, la créance augmentera peut-être d'éventuels frais de remise en état, non couverts par le dépôt de garantie ? Qui aujourd'hui peut et doit prendre l'initiative de la résiliation du bail ? le liquidateur ? moi-même ? ... En l'état actuel des choses, dois-je considérer que ma créance à ce jour s'établit aux montants des loyers jusqu'à l'échéance du bail en Juillet 2010 ? Puis-je, parallèlement à cette déclaration de créances, assigner en paiement les cautions solidaires ? Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Solaris**, le **01/06/2009** à **23:31**

Bonjour, Je me permets juste de vous demander de me confirmer: il s'agit bien d'une liquidation judiciaire (et non d'un RJ) ? Le bail va être résilié par le liquidateur mais vous devez déjà lui adresser une mise en demeure. Vous devez déclarer le montant de vos dettes à ce jour et non les dettes postérieures car il est fort probable que le bail n'ira pas jusqu'à la fin de la période triennale.

Par **galichet**, le **02/06/2009** à **09:37**

Bonjour Solaris,
Merci pour votre réponse.
Il s'agit bien d'une LJ.
Il n'y a eu ni période d'observation ni RJ.
Vous m'indiquez que le bail va être résilié par le liquidateur mais que je dois lui adresser une mise en demeure.
De quelle mise en demeure s'agit-il ? Et quelle sera la suite de la procédure pour récupérer mon local et dans quels délais ? J'ai trouvé un nouveau locataire mais je crains que ce dernier ne pourra pas attendre très longtemps.
Concernant ma créance, vous me confirmez donc que je ne dois déclarer que mon loyer impayé à ce jour, soit le trimestre du 1er Mai au 31 Juillet, qui était exigible au 1er Mai.
J'envisageais de déclarer les loyers restant à courir jusqu'à l'échéance triennale du bail en Juillet 2010 pour les 2 raisons suivantes :
1 - le formulaire Cerfa de déclaration prévoit 2 types de créances, celle échue et celle à échoir. Mon loyer impayé correspond à une créance échue et les loyers jusqu'à l'échéance du bail correspondent bien à une créance à échoir.
2 - Il semblerait par ailleurs que dans le doute, il est préférable de déclarer un montant supérieur à sa créance réelle, le liquidateur l'ajustant à la baisse le cas échéant. Ce qu'il ne fera par contre jamais à la hausse.
Par ailleurs, des cautions solidaires ont signé le bail avec le locataire.
Puis-je dès à présent assigner en paiement ces cautions, à charge par eux quand ils auront réglé, de déclarer à leur tour leur créance ?
Dans l'affirmative, quelle est la procédure à suivre ?
A bientôt de vous lire et bien cordialement.

Par **galichet**, le **04/06/2009** à **13:54**

up.

Par **Solaris**, le **04/06/2009** à **22:53**

Bonjour,
Tout d'abord le up ne sert à rien, nous répondons dès que nous le pouvons le tout de manière bénévole sur notre temps libre donc cela peut prendre plusieurs jours avant d'obtenir une réponse.
Ensuite, il convient que vous déclariez votre créance en séparant les loyers antérieurs et les loyers postérieurs échus.
Le problème du délai de la remise des clés va dépendre du sort du bail. En effet, si le mandataire autorise la vente il demandera la cession du droit au bail. Il conviendra donc de voir si votre bail prévoit bien votre accord préalable avant la cession.
Contacter déjà le liquidateur pour connaître ses intentions vous obtiendrez peut être une remise des clés très rapide.

Par **galichet**, le **05/06/2009** à **13:59**

Bonjour Solaris,
Le "UP" est dû au stress généré par cette situation où je crains de perdre le nouveau locataire si je ne lui donne pas une date précise pour la disponibilité du local commercial. Il m'appelle tous les jours.
Qu'entendez-vous par "Ensuite, il convient que vous déclariez votre créance en séparant les loyers antérieurs et les loyers postérieurs échus."
Je vous rappelle ma situation : un seul loyer impayé à ce jour, il était exigible le 1er Mai

pour la période du 1er Mai au 31 Juillet 2009. Ce loyer est bien considéré comme une créance échue bien qu'il porte sur une période à échoir. Est-ce bien cela ? Par contre, pour la créance à échoir, je vois éventuellement tous les loyers suivants jusqu'à l'échéance triennale du bail. Qu'en pensez-vous ?

Pour le reste, je vais suivre votre conseil en contactant directement le liquidateur pour connaître ses intentions, ainsi le bail pourra peut-être être résilié à l'amiable. J'imagine que la mise en demeure dont vous parliez dans un précédent post, ne sera à adresser qu'en cas d'échec dans cette tentative d'arrangement amiable. Mais au fait, quel sera l'objet de cette mise en demeure et est-elle prévue par la loi ?

Enfin, est-il possible selon vous, et légal, d'assigner dès à présent en paiement les cautions solidaires ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement.

Par **Solaris**, le **07/06/2009** à **20:50**

Bonjour,

Il convient de différencier les dettes antérieures au jugement d'ouverture c'est à dire les sommes dues (même pour des périodes postérieure) avant le jugement d'ouverture.

Vous précisez également les sommes dues depuis le jugement d'ouverture.

Vous pouvez préciser également que les sommes seront augmentées tous les trimestres.

Concernant la mise en demeure, elle permet au liquidateur de prendre position sur le contrat: demande la résiliation ou demande la continuation.

Par **galichet**, le **11/06/2009** à **15:06**

Bonjour,

J'ai du nouveau dans mon affaire.

Le liquidateur judiciaire vient de m'écrire en RAR qu'il entendait procéder à la résiliation du bail.

Puis-je considérer, conformément à l'article L.641-12 du Code de Commerce que la résiliation est effective à ce jour ?

Je n'ai pas encore adressé ma déclaration de créance, cette dernière va être quelque peu impactée par cet évènement.

Le locataire sortant ayant fortement dégradé mes locaux, puis-je exiger du liquidateur qu'un état des lieux contradictoire soit effectué ? Le liquidateur peut-il refuser ? Quel recours dans cette hypothèse ?

Quelle valeur aurait un devis de remise en état des locaux, dont je déclarerai le montant au passif du débiteur, dès lors qu'aucun état des lieux contradictoire n'aura été effectué ?

J'en reviens à une question que je posais dans mes précédents posts, puis-je assigner dès à présent les cautions solidaires, en paiement des loyers impayés et des travaux de remise en état de mes locaux ? Et quelle est la procédure ?

Merci pour vos réponses.