



Liquidation judiciaire et bail commercial

Par remy59470

Bonjour
cela fait des mois que nous cherchons la réponse à une question qui devrait , je pensais, être facile pour un avocat. Mais nous ne rencontrons que des avis différents même de la part de professionnel concerné par cette question.

Lorsque nous sommes dans un bail commercial 3-6-9 et que nous devons faire une liquidation judiciaire de notre société, devons nous payer les loyers restant au propriétaire?

Et bien toutes les personnes que nous avons contacté à ce sujet nous donne une version différente ... vers qui nous tourner pour avoir une réponse officielle écrite?

Nous ne pouvons pas faire la demande de liquidation tant que nous ne sommes pas certain de la réponse.
merci pour votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Tant que vous occupez le local, vous devez payer le loyer. Le paiement des dettes dues à la date de la cessation de paiement sont suspendues mais elles seront payées lors de la liquidation dans la limite de l'actif disponible.

La décision de liquidation n'est pas en soi un motif vous permettant de résilier le bail. Sauf clause du bail plus favorable, le congé ne peut être donné par le locataire que pour la fin d'une période triennale. Il y a une exception, le départ à la retraite.

C'est le bailleur qui peut résilier le bail pour défaut de paiement.

Toutefois si vous vendez le fonds de commerce, vous vendez aussi le droit au bail et dès que le bail a été transféré à l'acheteur du fonds de commerce, le problème du paiement du loyer ne se pose plus.

Par remy59470

Bonjour, merci de votre réponse. Si j'ai bien compris tout l'argent disponible de la société avec les fonds récupérés par le liquidateur lors de la vente du matériel serviront à payer les loyers disponibles au propriétaire, vu que c'est tout ce que nous aurons en dette. Et donc si la somme n'est pas assez importante pour tout payer, le restant ne nous sera pas réclamé ?

Par Nihilscio

Je ne comprends pas quelle est votre situation. Avez-vous déclaré une cessation de paiement ? Avez-vous tenté de négocier une résiliation du bail avec le propriétaire ?

Par remy59470

J'ai oublié de vous préciser que nous sommes caution personnelle, cela signifie-t-il que nous devons payer les loyers restant ?

Par remy59470

pour l'instant nous sommes toujours en activité, mais nous sommes au plus bas, plus d'argent, plus de vente ... il nous faut une solution, et le propriétaire ne répond pas quand on lui demande si nous devons lui payer les loyers restants.

cela change-t-il une liquidation amiable au lieu de judiciaire ?

Par Nihilscio

Il y a lieu d'engager une procédure collective, de mise sous sauvegarde ou directement de liquidation. Comme prévu à l'article 622-13 du code de commerce, l'administrateur judiciaire ou le juge-commissaire pourra alors résilier le bail s'il estime que c'est une mesure adaptée à la circonstance.

Le bail résilié, vous n'aurez plus de loyer à payer. Comme pour l'instant vous n'avez pas encore d'arriéré, votre garantie personnelle ne sera pas sollicitée.

Par GDS

<https://jlm-traitements.fr/>