



Pas de nouvelles du liquidateur après déclaration de créance

Par cedb92

Bonjour,

Une entreprise qui me louait depuis plusieurs années un box volumineux a fait faillite et a été mise en liquidation judiciaire. depuis 3 mois J 'ai envoyé la lettre de créance au liquidateur fin juillet, ainsi que plusieurs sms afin de faire valoir cette créance et demander à ce que la liquidateur m'envoie la résignation du bail. Aucunes nouvelles.

Le box n'a toujours pas été libéré, celui-ci servant à entreposer le matériel qui a été mis aux enchères dernièrement et devrait être enlevé demain.

L'entreprise étant un commerce, le local d'entrepôt servant de magasin est un outil indispensable de l'activité de l'entreprise, cd qui me fait penser que cette créance est prioritaire.

Qu'en est-il ?

Si le mandataire judiciaire de la liquidation reste injoignable, que faire ?

En vous remerciant,

Bonne soirée

Par Bazille

Bonjour,

Quand une boîte est en liquidation judiciaire, elle est en cessation de paiement .

C est souvent l'URSAF qui assigne en LJ.

Le mandataire gère l'actif et le passif.

Le liquidateur s'occupe en priorité des salaires, des employés s'il y a de l'argent.

S'il en reste c'est pour les impôts, l'urssaf, toutes les charges patronales les loyers de l'entreprise, bref tout ces organismes ou des créances privilégiées.

Oui, votre créance pourrait être une créance privilégiée, mais il y a du monde avant vous .

C'est comme une succession attendez que l'actif et le passif soient fait. Il y a déjà 2 mois pour déposer les créances.

Et malheureusement les 3/4 de ces boîtes finissent en « clôture pour insuffisance d'actif » et personnes n'a rien.

Par cedb92

Bonsoir,

Merci pour votre réponse

Les deux mois sont passés, la liquidation ayant été prononcée début juin. Personne ne m'en a averti, j'ai découvert le pot aux roses en cherchant sur internet, car j'avais des gros doutes, le paiement du loyer étant particulièrement en retard.

Je me doute que je vais passer après les salaires et l'urssaf.

J'espérais figurer néanmoins après le paiement de ceux-ci parmi les premiers, mais bon, je me doute que je ne vais probablement rien récupérer.

J'aimerais en fait au moins en être averti, sachant que le mandataire continue à bloquer le box pour faire ses affaires.

Je trouve étonnant et déplorable que le mandataire ne donne aucune information.

Par Bazille

Bonsoir,

Il me semble que vous avez parlé de vente aux enchères, c'est la preuve qu'il reste des choses à régler.

Vous savez ces boîtes avant d'être liquidées, ont des ardoises importants, l'urssaf n'est plus payée, la TVA, il s'en servent pour payer des salaires ou des clients.

Ces dettes sont très rarement épongées, il faut compter six mois. Pour de petites entreprises.

Mais comme je vous dis, ça se termine souvent par une clôture pour insuffisance d'actif.

Par cedb92

Bonsoir,

Je me faisais peu d'illusions, mais c'est toujours plus agréable de se l'entendre dire d'emblée par celui qui liquide la société, pour se faire une raison et surtout entendre quand il libérera le box, car le mandataire prolonge l'occupation du box et je ne touche rien. Se faire exploiter par l'état est franchement désagréable
Merci pour les réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Le liquidateur a profité de ce que vous ne l'avez pas mis en demeure d'opter soit pour la résiliation du contrat soit pour sa continuité. Cela lui permet de conserver le box sans vous en payer le loyer. Le liquidateur a exploité votre manque de réaction et votre ignorance de la procédure.

Ce que vous auriez dû faire est de réagir fermement dès que le loyer avait cessé d'être payé, avant même que vous soyez informé de l'ouverture d'une procédure collective.

Selon l'article L641-11-1 du code de commerce, le contrat en cours est résilié de plein droit après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée au liquidateur et restée plus d'un mois sans réponse. C'est ce que vous auriez dû faire fin juillet. Il ne faut pas se contenter de SMS mais adresser une mise en demeure dans les formes c'est à dire par courrier recommandé avec avis de réception.

Si le box est vidé demain, le liquidateur devrait logiquement résilier le contrat de location immédiatement et vous remettre en possession du box.

Si ce n'est pas le cas, ce qu'il vous reste à faire est la mise en demeure de prendre parti. Si, contre toute attente, le liquidateur décide de poursuivre le contrat, alors les loyers devront de nouveau vous être versés comme en dispose l'article L641-13 : sont payées à leur échéance les créances nées régulièrement après le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire si elles sont nées pour les besoins du déroulement de la procédure ou du maintien provisoire de l'activité.

Si malgré tout, le contrat de location est poursuivi et que les loyers ne sont pas payés, ils constituent alors des créances privilégiées selon l'ordre prévu par l'article L. 643-8. Le rang est en l'espèce le 6°.

Par cedb92

Bonjour Nihilscio,

merci pour votre réponse et désolé pour la mienne si tardive, j'étais un peu déprimé par votre message laissant voir qu'un professionnel de justice, le liquidateur, profitait de l'ignorance de la législation pour en tirer profit et ne pas payer les sommes dues.

J'ai bien contacté par lettre avec ALR le liquidateur , lettre reçue le 28/07 par celui-ci.

Dans cette lettre je lui exposais les créances pour les mois de juillet à septembre, car je savais déjà qu'ils avaient prévu la vente aux enchères dans le box le 9/09 avec enlèvement des oeuvres dans le box le 17/09

Je lui demandais par ailleurs de m'envoyer la résiliation du bail, celui-ci comportant un préavis de 2 mois.

Je n'ai pas expressément mentionné de "mise en demeure"

Voici la lettre en question:

Issy-les-moulineaux le 25/07/2025

Monsieur,

je vous écris afin de vous communiquer une créance dont le débiteur est la société XX, dont l'adresse est YY, rue ZZ, 75008 Paris, RCS XXXXX Paris.

Cette société a été mise en liquidation judiciaire le 21/05/2025 avec publication le 06/06/2025, selon le BODACC n°XXX, mise en liquidation judiciaire dont je n'ai pas été averti , ce que j'ai appris par des recherches personnelles. Au terme de cette délibération vous avez désigné comme liquidateur judiciaire de la société XX. Je vous contacte en tant que créancier de la société XX, pour la location de 4 box réunis en 1 sur une surface de 100 m2 au 1er sous-sol du parking à XXX où sont situés les bureaux de XX . Le loyer mensuel de 1122,94 ? avec paiement habituel trimestriel au début du trimestre n'a pas été réglé malgré de multiples relances de M. AA et de Madame BB sa secrétaire, le montant trimestriel étant de 3368,82? , selon la facture avec RIB jointe à cette lettre. Le contrat de bail initial avait été conclu par ma mère avec la société XX, comme l'atteste le document joint à cette lettre de créance, box dont j'ai hérité (cf attestation de la notaire jointe à cette lettre). Après appel de la société de commissaire priseurs ZZ en charge de la vente judiciaire qui aura lieu le 09/09/2025, le box ne pourra être partiellement libéré que suite à la délivrance des

oeuvres le 17/09/2025. La personne en charge de cette vente m'a d'ores et déjà averti qu'à l'issue de cette vente, le box ne sera pas vide. Il faudra donc ajouter aux 3 mois de loyers dus, les frais d'enlèvement de ce qui restera dans le box, celui-ci devant être rendu vide. Cette créance postérieure est privilégiée, les box en location étant nécessaires à l'activité d'entreposage avant vente des oeuvres d'art de la société.

Je vous communique ainsi une créance de 3368,82 euros à compléter, le cas échéant, par le montant d'enlèvement et de mise en déchet des objets restants dans le box à l'issue de la journée de délivrance le 17/09/2025. Le bail ayant un préavis de 2 mois, je vous saurais gré de m'envoyer le préavis de congé dans les meilleurs délais.

Cordialement,

In fine les clés du box m'ont été restituées le 24/09 avec un bon de restitution daté du commissaire priseur.

Pensez-vous possible étant donné le courrier envoyé en LRAR d'avoir un recours pour le paiement des 3 mois non réglés ?

Merci de votre aide,

Sur le site du liquidateur, ma créance est listée comme postérieure et chirographaire, elle ne figure pas dans la colonne créance privilégiée, ce qui me paraît anormal.

Bonne journée

Par Nihilscio

Vous ne vous en tirez finalement pas trop mal.

Il est normal que votre créance ne soit pas privilégiée. Pour qu'elle le soit il aurait fallu que vous mettiez en demeure le bailleur d'opter pour une résiliation immédiate de bail ou sa continuité dès que vous avez eu connaissance de la mise en liquidation.

Par Themis91

Bonjour, Nous avons subi le même sort avec un local commercial, et même si nous avons effectué toutes les démarches auprès du liquidateur, car nous avons été informés de la liquidation celui-ci n'a pas voulu résilier le bail avant d'organiser sur place la vente aux enchères soit plus de 4 mois de loyers perdus et une vente dérisoire. Perte des loyers antérieurs et des loyers postérieurs et cerise sur le gâteau le mandataire nous a réclamé le dépôt de garantie, ce que nous avons pu éviter de verser, comme la loi nous y autorise vu les circonstances. Le liquidateur s'était bien gardé de nous le dire. Après la vente les clés nous ont été restituées, le local rendu en l'état à charge pour nous de débarrasser et de nettoyer. Notre créance a été inscrite en "privilégié" et nous n'avons plus aucune nouvelle et n'en aurons pas, inutile de faire encore les frais de relance et recommandé, ces gens de "justice" n'ont pas tous les droits mais ils le prennent et les recours que nous avons sont des leurres. Moralité. que vous ayez ou pas fait toutes les démarches ne change rien au fait que vous ne toucherez rien de vos loyers, la meilleure solution est de passer à autre chose. Cordialement.

Par Themis91

Pour ceux que cela peut intéresser voici ce qui permet de conserver le dépôt de garantie que le mandataire ne manquera pas de réclamer même si vous avez une créance de loyers

Votre demande en restitution du dépôt de garantie ?

A cette demande, nous opposons le principe de la compensation, qui s'applique par exception en cas de connexité.

Selon l'article L 622-7 du code de commerce, pour les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins et le déroulement de la procédure, la compensation légale est admise si les créances sont dites connexes. Sont connexes les créances découlant d'un même contrat et résultant d'obligations croisées entre les parties. Sont jugées connexes les créances de loyer du bailleur et la créance de restitution du dépôt de garantie du locataire en fin de bail.

Par suite de la résiliation du bail et pour ce qui précède, les conditions sont réunies pour appliquer le principe de la compensation, à ce titre, nous vous informons que nous conservons, le montant de 2500? du dépôt de garantie que nous détenons, à moins que les liquidités disponibles ne permettent au mandataire d'honorer les créances privilégiées du bailleur.;

N'hésitez pas à vous défendre, car les mandataires liquidateurs contrairement à ce qui est dit n'ont rien à faire des intérêts des créanciers.

Cordialement.

Par Bazille

Thémis

Pour 90% des liquidations judiciaires, la finalité est une clôture pour insuffisance d'actif. Les créances, hyper privilégiées comme les salaires, sont payées via le régime de garantie des salaires, après il y a les banques, les impôts, l'Urssaf, ses dettes restent souvent non honorées.

La CPIA une fois prononcée, le liquidateur n'informe pas les créanciers, le jugement est suffisant comme information pour savoir qu'il n'y a pas d'argent.

Il y a eu 67 000 liquidations judiciaires, (avril 2024 - avril 2025) les liquidateurs n'ont pas vraiment le temps d'avoir des états d'âmes vis-à-vis de créanciers.

Par Themis91

Merci Bazille pour votre intervention, mais il me semble que la définition du rôle du mandataire contredit vos propos "Le mandataire judiciaire est le représentant des créanciers. Il les accompagne dans la déclaration de leurs impayés et le recouvrement de leur créance". En même temps évitons les polémiques inutiles, le but de nos échanges est d'aider pas de faire la morale.

Cordialement.

Par cedb92

Merci à tous pour vos réponses,

Effectivement je ne m'en tire pas si mal, cela m'aura néanmoins coûté 3 mois de loyers. Je n'imaginai même pas que le liquidateur puisse me réclamer le dépôt de caution et ne comptais pas lui rétrocéder. Il ne l'a pour l'instant pas fait et si d'aventure il le faisait, je tirerais partie des conseils donnés à cet effet.

J'ai eu la chance de trouver rapidement une nouvelle entreprise qui a probablement les reins plus solides, si ce n'était pas le cas, je sais maintenant comment procéder en cas de liquidation

Bonne journée !

Par Nihilscio

Effectivement, la créance du locataire correspondant à son dépôt de garantie s'est éteinte par compensation avec les loyers impayés dus au bailleur. Ce n'est que l'application des articles 1347 et suivants du code civil. Ce n'est pas une question d'état d'âme du liquidateur, c'est une question de droit. Les loyers et le dépôt de garantie sont des dettes connexes.

Par cedb92

Bonjour Nihilscio,

Le liquidateur peut-il néanmoins réclamer le dépôt de garantie si les dettes privilégiées ne sont pas intégralement payées ?

Par Themis91

Bonjour, selon l'article L641-11-1 il me semble que la notion de connexité des créances dans le cas d'une liquidation vient du fait que le liquidateur a créé une créance de loyer après l'ouverture de la procédure en ne résiliant pas le bail dans les délais. De sorte que les loyers dus par le locataire avant et ceux dus par le mandataire après sont issus du même contrat et donc connexes ce qui permet de conserver la caution sauf si le liquidateur peut couvrir les loyers postérieurs, dans ce cas la caution devra être restituée même si il y a une créance de loyers antérieure car il est interdit de payer les créances nées antérieurement à la procédure (art-L622-7 CC). En conséquence si la créance est antérieure à la procédure, vous devez restituer la caution car elle ne peut servir à couvrir tout ou partie de la créance selon l'article L622-7.

Cordialement.

Par cedb92

Bonjour,

La créance est postérieure à la procédure et son montant est supérieur à celui du dépôt de caution.

Ce qui voudrait donc dire que le liquidateur n'est pas autorisé à réclamer le dépôt de garantie, chose qu'il n'a d'ailleurs

pas fait. Un doute s'est installé en moi, quand vous avez mentionné que la caution était à rembourser s'il y avait des créances privilégiées non payées, ce qui risque bien d'être le cas.
Cordialement

Par Themis91

Bonjour, tant mieux si le liquidateur ne vous a pas encore réclamé la caution, en général ils le font et dans ce cas vous pourrez refuser. Si le liquidateur ne peut pas régler les loyers postérieurs qu'il a générés lui-même en conservant le bail après l'ouverture il est redevable de tous les loyers jusqu'à résiliation du bail par ses soins. La caution peut être conservée pour compenser les créances connexes ce qui est le cas. C'est sur cette base que j'ai pu refuser la restitution de la caution dans un dossier similaire.

Cordialement.

Par cedb92

Entendu,
Merci pour la précision et merci de nous avoir parlé de votre mésaventure avec le liquidateur judiciaire, ça servira certainement à d'autres.
La mienne permettra peut-être à d'autres d'éviter de perdre plusieurs mois de loyers.
Bonne soirée

Par Themis91

Je vois que vous avez fait le nécessaire pour déclarer vos loyers impayés, en principe le bailleur est admis en créancier privilégié, mais il faut qu'il le demande au moment de la déclaration, ceci dit ça ne change pas grand chose car ce sont les super privilégiés qui passent avant. Vous avez fait tout ce qu'il faut en déclarant votre créance et en demandant la résiliation du bail, n'oubliez surtout pas de faire également la déclaration des loyers qui vous sont dus par le mandataire pour qu'elle soit également inscrite et motiver la retenue du dépôt de garantie. D'après mon souvenir il m'a suffi d'adresser un courrier recommandé au liquidateur pour faire cette démarche (sous réserves).
Cordialement.

Par Nihilscio

Vous n'avez malheureusement pas fait tout le nécessaire.

Tout d'abord, il aurait fallu, dès le premier loyer impayé, faire délivrer par un commissaire de justice un commandement de payer visant la clause résolutoire qui se trouve généralement dans tous les baux sans attendre d'être informé de l'ouverture d'une procédure collective.

Ensuite, dès que vous avez été informé de la procédure de liquidation, vous auriez dû mettre le liquidateur en demeure d'opter soit pour la résiliation du bail soit pour sa continuité. Pour une mise en demeure il ne faut pas se contenter d'un simple courrier électronique mais d'un courrier recommandé avec avis de réception si ce n'est un acte d'huissier.

Normalement, les dettes nées après le jugement d'ouverture de la procédure doivent être payées. Si malgré tout le liquidateur avait opté pour la continuité du bail sans payer les loyers, les créances correspondantes auraient alors été privilégiées dans l'ordre précisé à l'article L643-8 du code de commerce : après les rémunérations du personnel ou des dirigeants et les frais de justice mais avant les autres créances nées après le jugement d'ouverture, les créances hypothécaires et les créances du Trésor public.

Le bailleur n'est pas un créancier privilégié sauf sur le mobilier garnissant les locaux loués. De toute façon dans un box de stockage il n'y a pas de mobilier.

Les loyers dus, créance du bailleur envers le locataire, et le dépôt de garantie, créance du locataire envers le bailleur, se compensent comme prévu à l'article 1347 du code civil confirmé à l'article L622-7 du code de commerce.

Par cedb92

J'ai hérité du box et n'ai pas trouvé de bail en tant que tel, si ce n'est une lettre du locataire reconnaissant avoir pris possession du box et mentionnant le dépôt de garantie et le nombre de clés en sa possession.
Ca faisait au moins 3 ans que les loyers étaient payés avec retard, ce qui m'a mis la puce à l'oreille est l'absence totale

de réponse de la secrétaire qui habituellement me disait envoyer le loyer prochainement.

Je saurais pour la prochaine fois si ça représente ce qu'il faut faire.

Le fait que cette absence de réaction se fasse à l'encontre du créancier ce dont profite le liquidateur est quand même une aberration, mais soit, c'est ainsi.

Merci pour les précisions de vos commentaires

Bonne soirée

Par Themis91

Le bailleur bénéficie d'un privilège, c'est-à-dire d'une priorité de paiement, pour les deux années de loyers précédant le jugement d'ouverture. A défaut de mention de ce privilège, le bailleur sera considéré comme un créancier chirographaire.

"Le bailleur n'est pas un créancier privilégié sauf sur le mobilier garnissant les locaux loués. De toute façon dans un box de stockage il n'y a pas de mobilier."

Faux le liquidateur a conservé le bail de notre local pour vendre le mobilier aux enchères nous avons perdu nos loyers et le produit de la vente était bien inférieure à la perte de loyers et a servi à payer une partie des créances super privilégiées nous n'avons rien eu. Enfin l'article 1347 et suivant au sujet de la compensation ne s'appliquent pas en cas de procédure collective ce sont les articles L641-11-1 et L622-7 du Code de commerce.

D'où tenez vous vos informations?

Cordialement.

Par Nihilscio

Privilège du bailleur

Ce privilège est inscrit à l'article 2332 du code civil : Toutes les sommes dues en exécution d'un bail ou de l'occupation d'un immeuble, sur le mobilier garnissant les lieux et appartenant au débiteur, y compris, le cas échéant, le mobilier d'exploitation et la récolte de l'année. Ce n'est pas un privilège général, c'est un privilège spécial.

Cela signifie que le mobilier garnissant les lieux constitue une garantie de paiement des loyers. En cas d'impayés, le bailleur, après avoir obtenu un titre exécutoire, peut faire saisir les meubles afin que le produit de leur vente serve à payer les arriérés de loyer. Lorsqu'il vient en concurrence avec d'autres créanciers, le bailleur a une priorité pour se faire attribuer le produit de la vente des meubles. Mais encore faut-il qu'il y ait des meubles garnissant les locaux. Comme déjà dit, il n'y a pas de meubles garnissant un box de stockage.

Il n'est écrit nulle part que le bailleur bénéficie d'un privilège général portant sur deux ans de loyer.

Dans le cas d'une procédure collective, l'exercice du privilège du bailleur défini dans le code civil est limité à deux ans comme en dispose l'article L622-16 du code de commerce (auquel renvoie l'article L641-12) : En cas de procédure de sauvegarde, le bailleur n'a privilège que pour les deux dernières années de loyers avant le jugement d'ouverture de la procédure.

Le privilège du bailleur est en pratique assez difficile à mettre en œuvre.

Par ailleurs, il y a une hiérarchie des privilèges. En matière de biens meubles, les salariés, le Trésor public et les organismes sociaux passent avant le bailleur.

Restitution par compensation du dépôt de garantie.

Lorsqu'un bailleur doit faire une croix sur 3 000 € de loyers impayés, il serait un peu fort qu'en plus un liquidateur zélé lui réclame 1 500 € en restitution du dépôt de garantie. Ce dépôt sert entre autres à garantir le paiement des loyers.

Heureusement le principe de la compensation est inscrit dans le code civil (articles 1347 et suivants). Lorsque deux personnes ont des dettes et des créances réciproques de même nature (ou connexes), pour savoir en définitive qui doit combien à qui, on fait la somme des actifs et des passifs et on solde les comptes. Dans l'exemple des 3 000 € de loyers impayés et du dépôt de garantie de 1 500 €, le solde est, pour le bailleur, un actif de 1 500 €. Le bailleur a peu de chance de les recouvrer mais, en cas de liquidation, il ne deviendra pas débiteur. Dans le cas d'une liquidation, c'est confirmé à l'article L622-7 du code de commerce : Le jugement ouvrant la procédure emporte, de plein droit, interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement d'ouverture, à l'exception du paiement par compensation de créances connexes.