



PJ et date de départ d'un litige pour une prise en charge

Par carouad

Bonjour à toutes et à tous,

Nouvelle sur ce forum, je vous remercie d'avance pour votre aide.

Exposé des faits :

- J'ai signé un bail commercial avec un acte de cautionnement personnel et solidaire du gérant et sur le bail, le paiement des loyers et des charges sont à terme échoir (les 1er de chaque mois).

En Décembre 2023 mon locataire professionnel m'envoie (comme à son habitude) un sms avec une capture écran du virement du loyer pour le mois en cours.

Je ne m'inquiète pas mais en parallèle cela faisait 1 mois que je cherchais une protection juridique car je souhaitais être protégé en cas de problème de tout ordre.

- Le 19.12.2023, je trouve enfin une PJ pour professionnel à laquelle je souscrit.

Sur le contrat de ma protection juridique (PJ) 2 exclusions applicables :

Les litiges antérieurs ou résultant de faits antérieurs à la prise d'effet du contrat, sauf si vous pouvez établir que vous étiez dans l'impossibilité d'en avoir connaissance avant cette date.

Le recouvrement des charges et loyers exigibles antérieurement à la prise d'effet du contrat.

Mon locataire a toujours payé (rarement le 1er) puis il m'envoyait une capture d'écran du virement par sms.

- Le 26.12.2023, mon locataire se met en procédure collective (Redressement judiciaire avec cessation des paiements au 13.12.2023).

La, je m'inquiète et m'aperçois que son virement n'est pas sur mon compte bancaire malgré la capture d'écran qu'il m'a envoyé !

Abasourdi, je comprend que ça se complique car pour une société en redressement judiciaire, le propriétaire ne peut demander ni au locataire ni à la caution personnelle et solidaire (qui sont protégés pendant 3 mois) le paiement du/des loyers antérieurs à l'ouverture de la procédure collective en redressement judiciaire ni au locataire ni à la caution.

- Le 04.01.2024, je suis donc dans l'obligation de déclarer la créance de Décembre 2023 au passif chez le Mandataire Judiciaire.

En janvier et février 2024, il paie par virement seulement la moitié du loyer puis plus rien.

- Ne pouvant réclamer à la caution personnel et solidaire le loyer de Décembre 2023 (déclare au passif le 04.01.2024 et puisque la caution et le locataire sont protégés par le redressement judiciaire, j'explique à ma PJ que je n'ai reçu que 2 moitiés de loyers en Janvier et Février 2024, ma PJ me conseille d'envoyer un LRAAR pour réclamer ces 2 sommes (ce qui sera le départ du litige).

Ils ont donc pris en charge les frais d'huissier pour la signification et d'autres frais de Commissaire de justice pour un constat de dégâts des locaux lors de la remise des clés.

Maintenant ma PJ me dit qu'elle prendrait les frais judiciaire en charge si je décidais d'aller en justice.

Et la, je ne sais plus ce que je dois faire avec ma PJ .

Les frais de justices avocats etc? sont malgré tout en ce moment (avec presque 1an de loyers et charges impayés) car si je décide d'aller plus loin je me demande qu'elle date de litige doit elle prendre en compte pour la prise en charge des frais avec les 2 exclusions applicables au contrat (cf ci dessus).

*** Ma question est donc la suivante : Selon vous quelle serait la date de départ du litige (car c'est fonction de cette date que je serais pris ou non en charge des frais amiables ou judiciaire) ?***

Espérant pouvoir compter sur vos éclaircissements et votre expérience juridique et professionnalisme, je vous en remercie d'avance et espère avoir été précise dans mes explications.

En attendant de vous lire, je vous souhaite à toutes et à tous une agréable après midi.

Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne vois pas ce qui vous empêche de faire payer la caution.

En cas de mise en redressement, le recouvrement des créances nées antérieurement est suspendu mais les dettes nées postérieurement doivent impérativement être acquittées.

Vous pouvez demander au mandataire d'opter soit pour la résiliation du bail soit pour sa poursuite. Dans la seconde hypothèse une défaillance dans le paiement des loyers à leur échéance est sanctionné par une résiliation du bail.

Par carouad

Bonjour Nihilscio,

Tout d'abord, je vous remercie pour votre réponse.

Effectivement, j'ai fait constater la résiliation du bail, le redressement a été transformé en liquidation judiciaire et j'ai réclamé par LRAAR à la caution, le paiement des loyers et des charges nés postérieurement au redressement judiciaire (La LRAAR je l'ai envoyée à la demande de sur ma PJ pour pouvoir ouvrir un litige chez eux et être prise en charge des frais judiciaires et honoraires d'avocat...).

Aujourd'hui, je voudrais faire prendre en charge par ma PJ ces frais judiciaires que je vais devoir assigner la caution en justice afin d'obtenir le paiement des loyers et charges et faire condamner la caution au paiement.

Petite précision, la liquidation judiciaire n'est pas clôturée à ce jour mais je ne me fait pas d'illusions je sais que je ne serais pas payé par le Liquidateur Judiciaire (Le Mandataire Judiciaire les loyers et charges nés postérieurement à la procédure collective, il ne m'a pas payé pendant 1 an).

C'est pour ça que ma PJ m'a demandé d'envoyer la LRAAR pour prendre en charges les frais judiciaires et honoraires d'avocat pour l'assignation de la caution en justice.

Et, si je vais en justice je doit informer ma PJ que je n'ai pas été payé en décembre 2023 ce qu'ils ne savent pas car moi meme je ne l'ai appris qu'après l'ouverture du redressement judiciaire puisque mon locataire m'avait envoyé la capture d'écran du paiement en debut de mois de Décembre 2023 donc avant la prise d'effet du contrat PJ).

Et c'est là que je me pose la question de savoir quelle serait la date de départ considérée du litige dans mon cas car c'est elle qui va déterminer la prise en charge ou non par ma PJ de tous ces frais car avec les premières pièces que je leur ai envoyés par mail pour obtenir le remboursement des frais d'Huissier de Justice et du constat d'Huissier de Justice (Ma LRAAR pour réclamer à la caution les créances nés postérieurement au redressement judiciaire, la signification d'Huissier au Mandataire Judiciaire au paiement des loyers et charges et le constat d'Huissier de justice pour les dégats du local) on ne parle que des créances nés à partir de Janvier 2024 c'est à dire postérieurement à l'ouverture de la procedure collective.

On ne parle pas du loyer de Décembre 2023 qui est postérieur à la procédure collective et aussi né selon le bail avant la prise d'effet du contrat (date d'effet du contrat PJ le 19.12.2023 mais moi je ne me suis aperçu qu'après la date d'ouverture du redressement judiciaire qu'il ne m'avait pas payé ce même mois de Décembre 2023 alors que selon le bail il doit payer le 1er de chaque mois ?

La question maintenant, qu'elle date dans ce cas précis serait considérée comme date de départ du litige pour que ma PJ accepte la prise en charge des frais judiciaire d'assignation de la caution par rapport à la prise d'effet du contrat PJ qui lui a été pris le 19.12.2023 et à la vue des 2 exclusions applicables au contrat car s'ils estiment que c'est à partir du 01.12.2023 (date de paiement du loyer de Décembre selon le bail), ils vont me demander de leur rembourser les frais d'Huissier de Justice déjà engagés (pour la signification de demande de paiement des loyers faite avant une possible assignation de la caution en justice) croyant que j'ai voulu leur cacher le non paiement du loyer de Décembre 2023 alors que d'une part je ne l'ai su qu'après la prise d'effet du contrat PJ et suite de la parution au BODDAC et d'autre part je n'avais pas le droit de réclamer le loyer de Décembre 2023 à la caution car il était protégé pendant 3 ou 6 mois je me souviens plus.

J'espère avoir apporté d'avantages d'informations et avoir vos avis.

Cordialement,

Par Nihilscio

Si la caution ne veut pas payer, vous ne pouvez effectivement la forcer à le faire qu'au vu d'un titre exécutoire. Mais je ne vois pas ce qui ferait obstacle à ce que le tribunal la condamne pour les impayés même après l'ouverture de la procédure collective.

Il y a en fait plusieurs litiges : envers le locataire pour les loyers dus antérieurement à la mise en redressement, pour les loyers dus postérieurement, litige avec la caution, litige sur l'option de résilier ou de poursuivre le bail. Les dates de début sont celles de la notification des mises en demeure ou de signification des commandements de payer ou autres sommations.

Par chaber

bonjour

S'il y a une procédure juridique il est vraisemblable que votre protection juridique n'intervienne pas
loyer impayé le 1er décembre. Date d'effet du contrat le 19 décembre

Par carouad

Bonjour Nihilscio,

Le litige contre le locataire, les PJ ne prennent rien en charge (généralement c'est une exclusion du contrat PJ si le locataire est en procédure collective ce qui était ici le cas).

Par contre, elle prend en charge quand c'est contre la caution mais attention aux 2 exclusions applicables au contrat de PJ (cf ci dessous)..

La notification de mise en demeure et la signification du commandement de payer ont été faites après la prise d'effet du contrat PJ.

Mais vu les 2 exclusions applicables au contrat j'ai peur que ma PJ me dise qu'elle considère que la date de départ du litige à retenir ne soit pas celles ci mais plutôt la date de règlement des loyers selon le bail le 01.12.2023 et qui n'a pas été payé après coup.

Je ne voudrais pas non plus qu'elle me reproche ne pas l'avoir informé par mail dans mon mail d'ouverture du litige et de ne pas avoir pu mettre (car la procédure ne me le permettait pas à ce moment là) dans la mise en demeure et la signification du commandement de payer que c'est depuis le mois de Décembre 2023 que le locataire ne règle pas le loyer et que par conséquent le litige résulterait de fait antérieur à la prise d'effet du contrat et en plus c'est un recouvrement exigible à la prise d'effet du contrat de PJ qui a été souscrit le 19.12.2023

Voici les 2 exclusions applicables au contrat PJ :

Les litiges antérieurs ou résultant de faits antérieurs à la prise d'effet du contrat, sauf si vous pouvez établir que vous étiez dans l'impossibilité d'en avoir connaissance avant cette date.

Le recouvrement des charges et loyers exigibles antérieurement à la prise d'effet du contrat.

Cdlmt,