



Mon locataire (restaurateur) est en liquidation judiciaire

Par mel0310

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je me trouve aujourd'hui dans une situation qui ne m'était jamais arrivée et plusieurs questions me préoccupent.

Mon locataire, qui est restaurateur, vient de m'informer que sa société est en liquidation judiciaire. Je sollicite donc votre aide afin de m'éclairer sur le déroulement des événements pour le bailleur dans ce type de situation ? Quelle est la durée approximative d'une liquidation judiciaire ? J'ai lu sur internet que le loyer est généralement pris en charge par le liquidateur judiciaire jusqu'à la clôture de la procédure, est-ce exact ?

Par ailleurs, qu'en est-il pour la déclaration de TVA sur les loyers perçus, qui doit être effectuée tous les 3 mois ? Dois-je prévenir l'administration fiscale ? Pour information, le locataire m'a réglé le loyer de décembre, mais je ne sais pas si je recevrai celui de janvier.

Je sais que mon locataire va donner ses clés au liquidateur d'ici 2-3 semaines mais vu que nous sommes en plein hiver, il faut quand même faire du feu pour chauffer le bâtiment. Comment ça se passe à ce niveau ?

Enfin, si par la suite le liquidateur choisit de résilier le bail, puis-je récupérer le restaurant et effectuer des travaux pour le transformer en maison d'habitation, ou dois-je impérativement conserver le local commercial ?

Merci de m'avoir lue et pour vos réponses !

Par Nihilscio

Bonjour,

Une liquidation judiciaire dure plusieurs mois.

Il est exact que le liquidateur préfère souvent poursuivre le bail et donc payer les loyers parce cela lui permet de vendre le droit au bail. Si le bail n'est pas résilié et qu'il cesse de payer les loyers, vous pouvez vous prévaloir de la clause résolutoire ce qui empêchera la vente du droit au bail.

Si le liquidateur opte pour la résiliation du bail, vous êtes en principe autorisé à reprendre possession du local loué à la date d'effet de la résiliation. Mais il peut y avoir un obstacle, la présence de meubles. Il faut alors discuter avec le liquidateur, voire demander une décision du juge-commissaire, pour obtenir que ces meubles soient évacués au plus vite. La présence de meubles vous empêchant de disposer du local vous donne droit à une indemnité d'occupation à porter au passif de la liquidation mais il y a assez peu de chances que vous puissiez jamais recouvrer la somme correspondante.