

Le sort du bail en cas de procédure d'insolvabilité du locataire

Depuis la réforme du 7 août 2023, la procédure de réorganisation judiciaire constitue un nouvel outil pour les entreprises en difficulté. Il est essentiel de comprendre les conséquences d'une faillite ou d'une procédure de réorganisation judiciaire sur le bail commercial ou professionnel.

Faillite et réorganisation judiciaire: de quoi parle-t-on exactement ?

La faillite prévue à l'article 437 du Code de commerce est ouverte lorsque l'entreprise n'est plus en mesure de régler ses dettes et n'arrive plus à obtenir de crédit. Une fois la faillite prononcée, le débiteur perd la gestion de ses affaires: un curateur prend le relais pour apurer le passif et réaliser les actifs, et prend à ce titre les décisions relatives à la poursuite ou non des contrats et notamment le bail.

La réorganisation judiciaire, instaurée par la loi du 7 août 2023, a un objectif fondamentalement différent: permettre à l'entreprise en difficulté de se restructurer et de poursuivre son activité. Pendant la période de protection accordée par le tribunal, les poursuites sont suspendues. Le dirigeant conserve la gestion courante et un mandataire peut être désigné pour assister l'entreprise, si nécessaire. Dans cette logique, le maintien des contrats en cours constitue un pilier du mécanisme de préservation, contrairement à la faillite où le curateur décide de la poursuite des contrats selon l'intérêt des créanciers.

Conséquences sur le bail

Contrairement à une idée très répandue, la faillite n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail. Celui-ci continue à produire ses effets tant que le curateur ne décide pas d'y mettre fin. La poursuite du bail peut être explicite ou résulter d'un maintien dans les lieux. En pratique, le bail constitue un élément essentiel du fonds de commerce et le curateur peut avoir intérêt à le maintenir, notamment lorsqu'une cession du fonds est envisagée, afin de préserver la valeur des actifs qu'il doit réaliser.

Toutefois, les baux contiennent souvent une clause prévoyant la résiliation automatique en cas de faillite du locataire, laquelle est valable, à condition d'être formulée

Contrairement à une idée très répandue, la faillite n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail. Celui-ci continue à produire ses effets tant que le curateur ne décide pas d'y mettre fin.

clairement. Elle reste toutefois soumise à l'appréciation du juge et n'exonère pas la société en faillite de toute responsabilité en cas de faute.

La situation est différente en réorganisation judiciaire, car l'article 30 de la loi du 7 août 2023 impose la poursuite des contrats en cours pendant toute la procédure. L'exécution du bail doit donc se poursuivre, même si le contrat prévoit une résiliation automatique.

Conséquences sur le recouvrement des loyers impayés

Pour les créances antérieures à l'ouverture de la faillite ou de la réorganisation, le bailleur doit déclarer ses créances afin qu'elles soient inscrites au passif ou dans le plan de réorganisation. Ces déclarations de créance sont à réaliser dans le délai indiqué dans le jugement d'ouverture de la procédure.

Pour les créances postérieures:

- faillite: elles doivent être payées en priorité si le curateur a décidé de poursuivre l'exécution du bail ;
- réorganisation judiciaire: les loyers doivent être payés normalement en raison de la poursuite du contrat. En cas de non-paiement, le bailleur peut demander au tribunal l'autorisation de résilier le bail et faire procéder au déguerpissement du locataire.

Sort des garanties

En cas de faillite ou de réorganisation judiciaire, le sort des garanties locatives dépend de leur nature. Les garanties pré-

sentant un caractère autonome sont en principe susceptibles d'être appelées indépendamment de la procédure collective. Leur autonomie n'exclut toutefois pas tout contrôle: un appel pourrait être contesté s'il apparaît abusif ou frauduleux. Il convient dès lors d'être particulièrement attentif à la rédaction des garanties et aux conditions de leur mise en œuvre.

En conclusion

Les décisions relatives à la faillite et à la réorganisation judiciaire des entreprises sont publiées sur le site LBR (Luxembourg Business Register). En cas de doute, sur la solvabilité de votre locataire, consultez régulièrement le site LBR et activez la surveillance pour être informé(e) rapidement de toute procédure.

”

M^e Aurélien Latouche
Avocat à la Cour
Partner



”

Valérie Flaus
Senior Associate



Luther S.A.

Luther.