

Entreprise en redressement judiciaire : quel délai pour régler ses loyers impayés ?



© 2024 Les Echos Publishing

Lorsqu'une entreprise fait l'objet d'un redressement judiciaire et que des loyers demeurent impayés, le bailleur est en droit de faire résilier le bail pour ce motif. Mais attention, il doit laisser s'écouler un délai de 3 mois à compter du jugement d'ouverture du redressement judiciaire avant de formuler sa demande de résiliation. Et les loyers impayés doivent être inhérents à une période postérieure à ce jugement.

Sachant que si les loyers sont réglés pendant ce délai de 3 mois, la résiliation du bail n'est pas possible.

À ce titre, une décision intéressante sur le délai dont dispose l'entreprise en redressement judiciaire pour régler un arriéré de loyers vient d'être rendue par les juges. Dans cette affaire, une entreprise avait été mise en redressement judiciaire par un jugement daté du 28 avril 2020. Le 10 septembre 2020, soit 4 mois et demi plus tard, elle avait procédé au versement des loyers échus pour la période postérieure au jugement d'ouverture du redressement judiciaire. Le jour même, le bailleur avait saisi la justice en vue de faire prononcer la résiliation du bail commercial. Pour lui, les conditions étaient réunies pour qu'il obtienne gain de cause puisque le règlement des loyers impayés était

intervenu au-delà du délai de 3 mois.

Jusqu'au jour où le juge-commissaire statue

Mais la Cour de cassation, devant laquelle le litige avait fini par être porté, n'a pas suivi ce raisonnement. Pour elle, le juge-commissaire, saisi par le bailleur d'une demande en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges inhérents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture du redressement judiciaire, doit s'assurer, au jour où il statue, que des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés. Or, dans cette affaire, le locataire avait payé sa dette le jour où le juge avait été saisi. La résiliation du bail ne pouvait donc pas être prononcée.

[Cassation commerciale, 12 juin 2024, n° 22-24177](#)

© 2024 Les Echos Publishing