

Liquidation amiable et résiliation du bail commercial

dimanche 17 novembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le liquidateur amiable commet une faute et doit en répondre à titre personnel en résiliant le bail commercial sans respecter le délai de préavis légal et pour une échéance différente du terme de la période triennale. Il doit payer la somme jusqu'au terme de la période triennale.

La société locataire a fait l'objet d'une dissolution et le liquidateur amiable, après la clôture des opérations de liquidation, a résilié le bail commercial le 31 juillet 2014 alors que la période triennale expirait le 31 mai 2016.

C'est à juste titre que le bailleur commercial recherche la responsabilité du liquidateur amiable sur le fondement de l'article L. 237-12 du Code de commerce.

En effet, en procédant à la résiliation unilatérale du bail par lettre recommandée datée du 31 juillet 2014, le liquidateur amiable n'a pas respecté les dispositions contractuelles relatives à la durée du préavis et à la date d'effet du congé, alors qu'il ne pouvait les ignorer puisqu'il était le gérant de la société locataire.

En procédant à cette résiliation, il ne pouvait ignorer que des loyers resteraient dus.

Il n'est pas discuté que les loyers dus jusqu'à la fin de la première période triennale s'élèvent à 30 360 euros. Il s'ensuit que les opérations de liquidation ne pouvaient pas être clôturées sans qu'une créance, le cas échéant provisionnelle, de loyers ne soit inscrite au passif de la société et le passif apuré.

Le liquidateur amiable a donc commis une faute dans l'exercice de ses fonctions en ne respectant pas les obligations qui lui incombaient lors de la rupture du bail commercial et en clôturant la liquidation alors que le passif n'était pas apuré et sans permettre au bailleur de faire valoir ses droits.

Le préjudice subi par le bailleur est égal aux loyers dus jusqu'à l'expiration de la période triennale, soit 30 360 euros.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 9 Octobre 2019 - n° 17/12521