



Faillite du locataire

Que se passe-t-il lorsqu'un locataire déclare faillite?

Lorsqu'un locataire déclare faillite, tous ses biens, dont l'ensemble est appelé **succession**, sont transférés à un **syndic de faillite**. Un syndic de faillite est d'ordinaire représenté par un comptable et il doit être dûment autorisé à agir à titre de fiduciaire en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Il incombe au syndic de faillite d'administrer, de liquider et de répartir le produit de la vente de la succession du locataire à ses divers créanciers. Toute action en justice ou tentative visant à recouvrer le montant de créances impayées du locataire, engagée avant la mise en faillite, est suspendue jusqu'à ce que le locataire soit libéré de sa faillite. Un sursis signifie que l'action en justice ou l'ordonnance est suspendue temporairement, jusqu'à ce qu'une décision soit rendue.

Qu'est-ce qu'un créancier?

Un créancier est une personne à qui une autre personne doit de l'argent. Un locateur est considéré comme un créancier si un locataire lui doit de l'argent, d'ordinaire sous forme de loyer impayé. En matière de droit de la faillite, il y a trois types de créanciers : garantis, privilégiés et non garantis.

Quelle est la différence entre ces trois types de créanciers?

1. Un **créancier garanti** est un créancier dont les créances sont garanties par une sûreté ou par un actif quelconque qui fait partie des actifs du failli (c'est-à-dire un débiteur hypothécaire). Les créances de ce type de créancier obtiennent la priorité la plus élevée lors de la répartition des actifs du failli.
2. Un **créancier privilégié** est un créancier non garanti dont les créances ont obtenu la priorité en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Les créanciers privilégiés voient leurs créances reléguées au second plan lors de la répartition des actifs du failli une fois les dettes des créanciers garantis remboursées. Les locateurs sont des créanciers privilégiés pour des montants équivalents au plus à trois mois de loyer impayé.
3. Un **créancier non garanti** est un créancier dont les créances ne sont pas garanties par une sûreté quelconque qui fait partie des actifs du failli et il ne peut recouvrer ce qui lui est dû qu'une fois les créances des créanciers privilégiés et des créanciers garantis remboursées. À l'égard de tout loyer supplémentaire exigible en date de la mise en faillite du locataire, le locateur est un créancier non garanti.

De quelle manière un locateur prend-il connaissance de la mise en faillite d'un locataire?

Lorsqu'un locataire fait cession de ses biens en faillite, le syndic de faillite en informe le locateur en sa qualité de créancier en lui envoyant un avis concernant la première assemblée des créanciers, s'il y a lieu, ou un avis l'informant qu'aucune réunion des créanciers ne sera convoquée à moins qu'un créancier n'en exige une.

Le locateur est tenu de déposer une preuve de créance auprès du syndic de faillite et il doit procéder au calcul des arrérages jusqu'à la date de la mise en faillite. Le locateur peut indiquer que sa créance équivaut à celle d'un créancier privilégié pour un montant équivalant à jusqu'à trois mois de loyer impayé à la date de la mise en faillite et que tout loyer impayé restant équivaut à la créance d'un créancier non garanti. Le locateur peut, le cas échéant, assister à la première assemblée des créanciers. Le syndic de faillite liquidera les actifs des locataires qui ont déclaré faillite et il paiera les créanciers selon leur classement, conformément à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

Que se passe-t-il si le locateur a signifié un avis de résiliation du bail pour non-paiement du loyer et que le locataire déclare faillite?

Lorsqu'un locataire fait une requête en faillite, son syndic de faillite devient le locataire au même titre que le véritable locataire à la date de la mise en faillite. Une fois le locateur informé que le locataire a été déclaré en faillite, il lui faut modifier l'avis de non-paiement de loyer pour inclure le syndic de faillite en tant que partie. Il lui faut écrire « MODIFIÉ » dans la partie supérieure de chaque page de l'avis et modifier les dates de cessation. Le locateur doit signifier l'avis modifié au syndic de faillite à son lieu d'affaires, ainsi qu'au locataire.

Si une requête a déjà été déposée à la Commission de la location mobilière, le locateur doit la modifier de manière à inclure le syndic de faillite du locataire en tant que partie. Il doit signifier l'avis d'audience au syndic de faillite à son lieu d'affaires, ainsi qu'au locataire.

Le locateur et le locataire peuvent assister à l'audience comme prévu sauf que la Commission de la location mobilière n'a pas compétence en matière d'arriérés de paiements de loyers lorsqu'un locataire déclare faillite. Les arriérés de paiements de loyers du locataire qui existaient avant sa déclaration de faillite constituent une créance **prouvable en matière de faillite** et ils sont donc du ressort du **tribunal des faillites**. En droit civil, il ne peut y avoir plus d'une poursuite pour la même créance et, en conséquence, la Commission n'est pas en mesure d'apporter une résolution équitable en ce qui a trait aux arriérés de paiements de loyer d'un locataire. La déclaration de faillite d'un locataire a pour résultat de suspendre, jusqu'à ce qu'il soit libéré de la faillite, la requête déposée à la Commission par le locateur qui visait à résilier le bail et à percevoir les arriérés de paiements de loyer.

Qu'arrive-t-il lorsque le locataire a fait une requête en faillite et qu'il a enfreint un règlement obtenu par voie de médiation?

Lorsqu'un locataire déclare faillite après avoir conclu un règlement obtenu par voie de

médiation avec le locateur devant la Commission de la location immobilière concernant une demande de résiliation de bail et qui permettait au locateur de percevoir le montant d'argent que lui devait le locataire et que ce dernier contrevient au règlement obtenu par médiation, le locateur peut rouvrir la requête ou déposer une demande *ex parte* dans la mesure autorisée par le règlement obtenu par voie de médiation. Cependant, un locateur n'est autorisé qu'à demander la résiliation du bail; toute demande visant à réclamer le montant d'argent que le locataire lui doit aura pour effet de suspendre l'application de la demande car les arriérés de paiements de loyer constituent une créance prouvable en matière de faillite qui ne relève pas de la compétence de la Commission.

Qu'arrive-t-il aux paiements de loyer après que le locataire a déclaré faillite?

Lorsque le locataire paie son loyer après avoir déclaré faillite, il peut décider où le paiement devrait être appliqué. Les paiements effectués par le locataire après la mise en faillite s'appliqueront en général au loyer actuel qui est dû à moins que le locataire ou le syndic de faillite n'instruise expressément le locateur à appliquer le paiement aux arriérés de loyer.

Qu'est-ce que le locateur peut faire si un locataire omet de payer le loyer actuel après avoir déclaré faillite?

Il incombe au locataire qui a fait une requête en faillite de continuer à payer son loyer actuel. S'il omet de le faire après sa mise en faillite, le locateur peut lui signifier un nouvel avis de non-paiement pour les arriérés de loyer engagés après la date de la mise en faillite.

Les feuillets de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités.

Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques,
mais à fournir des renseignements d'ordre général.

© **Landlord's Self-Help Centre, 2018**

www.landlordselfhelp.com