

LE 2 OCTOBRE 2019

RICHTER

LES DROITS ET RECOURS DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES EN SITUATION D'INSOLVABILITÉ

Présenté par Olivier Benchaya, CPA, CA, CIRP, SAI

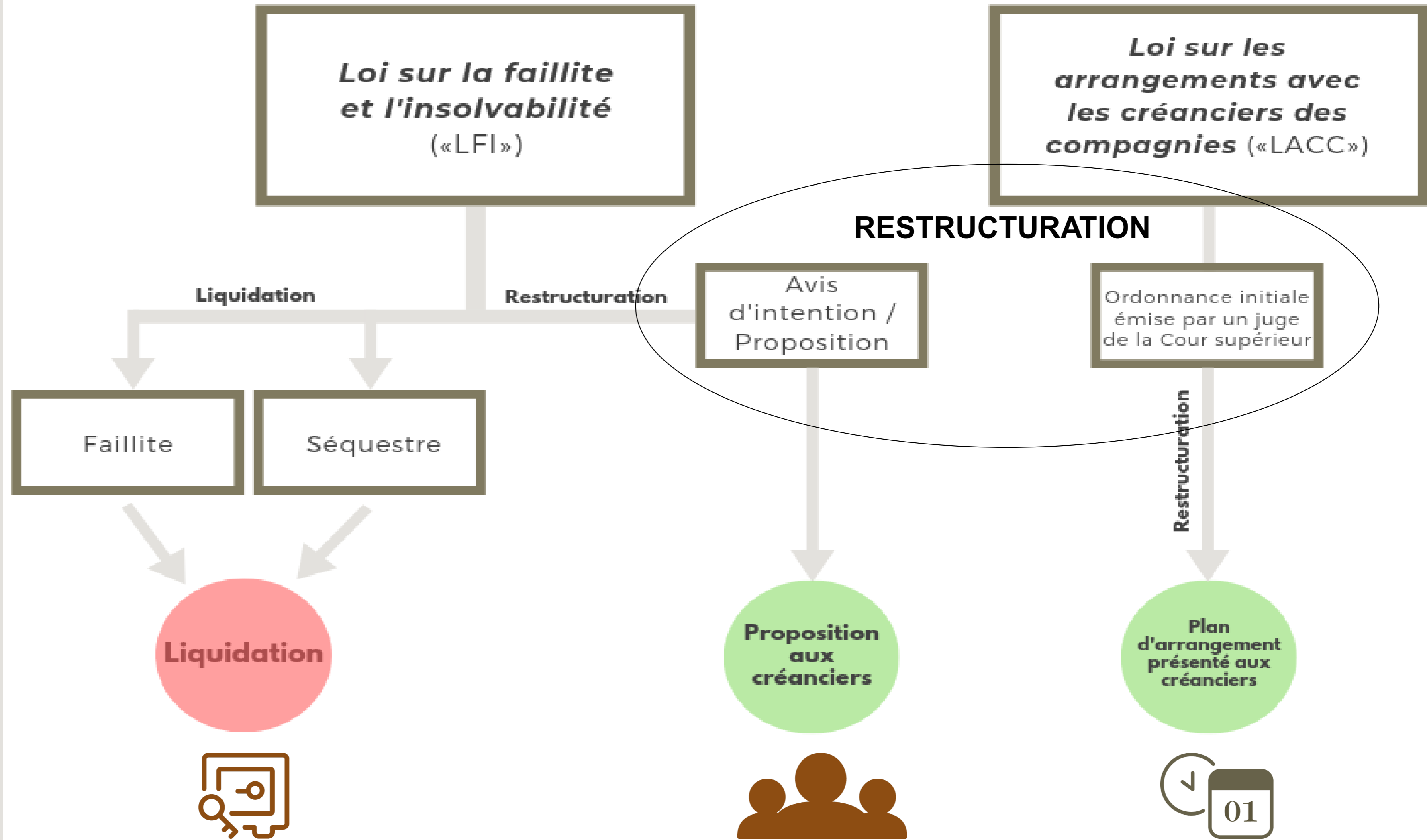
Toronto | Montreal | Chicago



TABLE DES MATIÈRES

1. Concepts clés en insolvabilité
2. Contexte d'une restructuration
3. Contexte d'une mise sous séquestre
4. Contexte d'une faillite
5. Conseils pratiques

1. LES CONCEPTS EN INSOLVABILITÉ

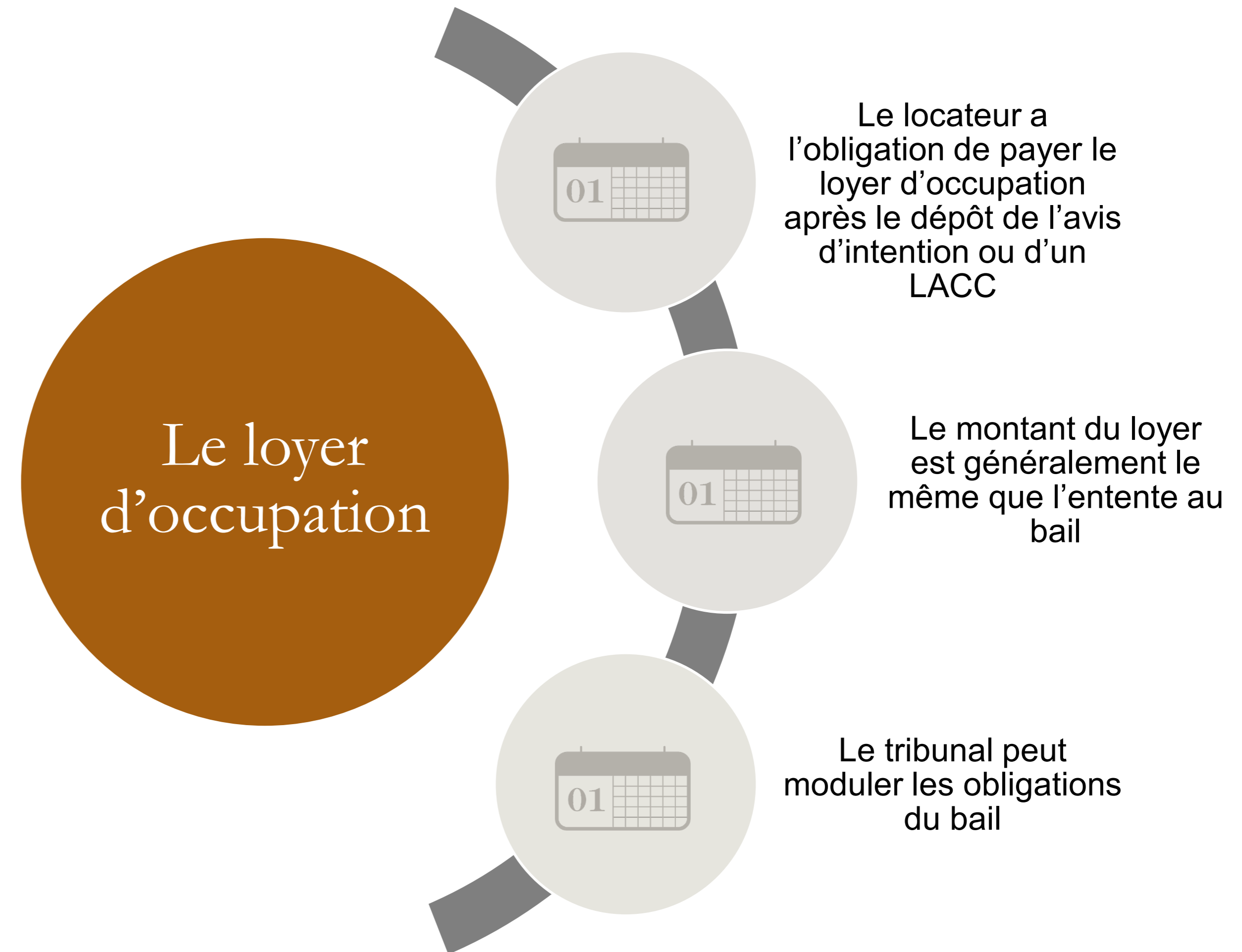


2. CONTEXTE D'UNE RESTRUCTURATION LE DROIT D'OCCUPATION

AVERTISSEMENT
Le locataire peut résilier son bail. Toutefois il doit donner un avis de 30 jours. Le locateur peut contester dans les 15 jours qui suivent.



2. CONTEXTE D'UNE RESTRUCTURATION LE LOYER D'OCCUPATION



AVERTISSEMENT

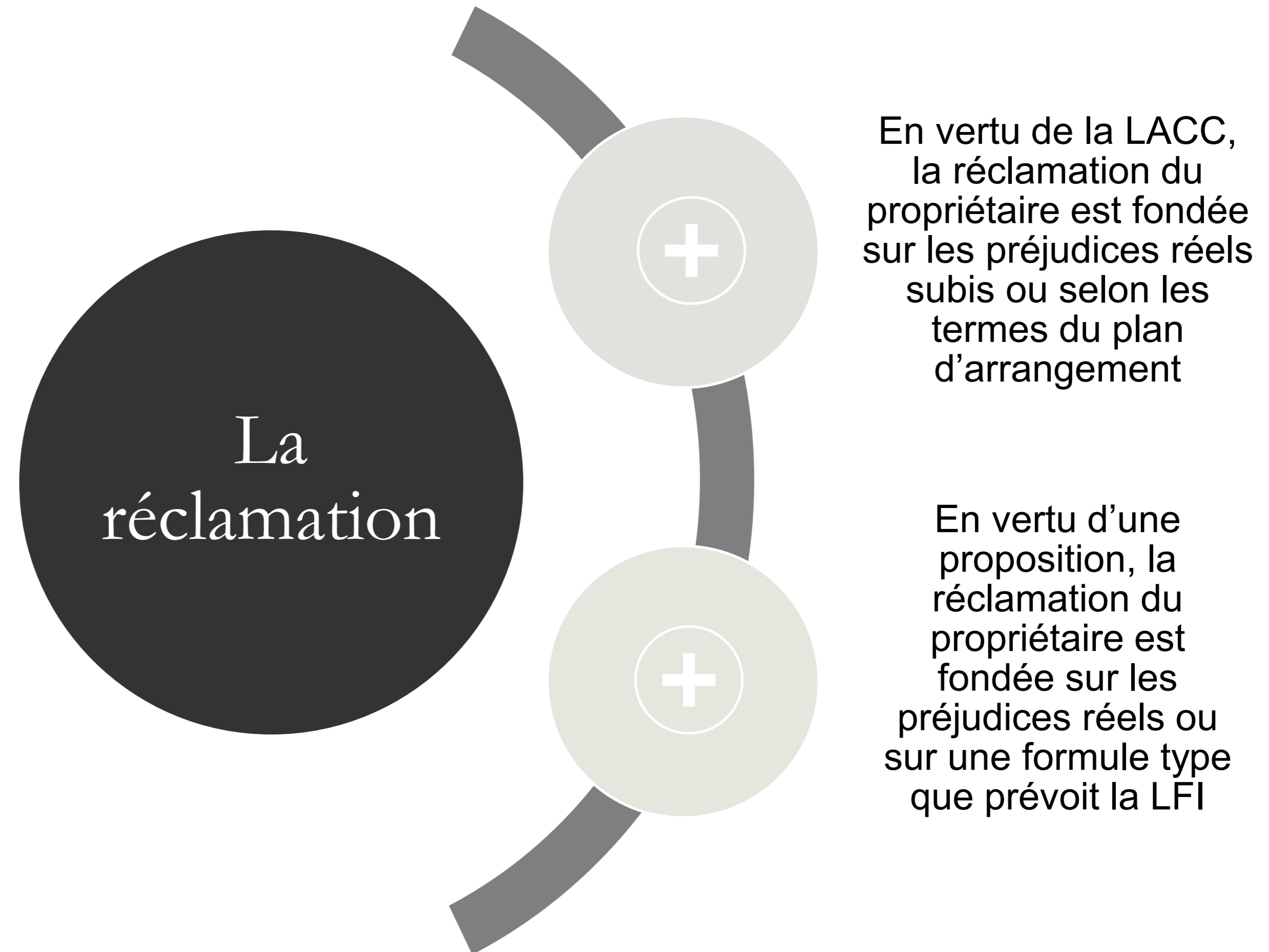
Maintien des autres obligations prévues au bail:

- Affichage
- Vente de liquidation
- Entretien

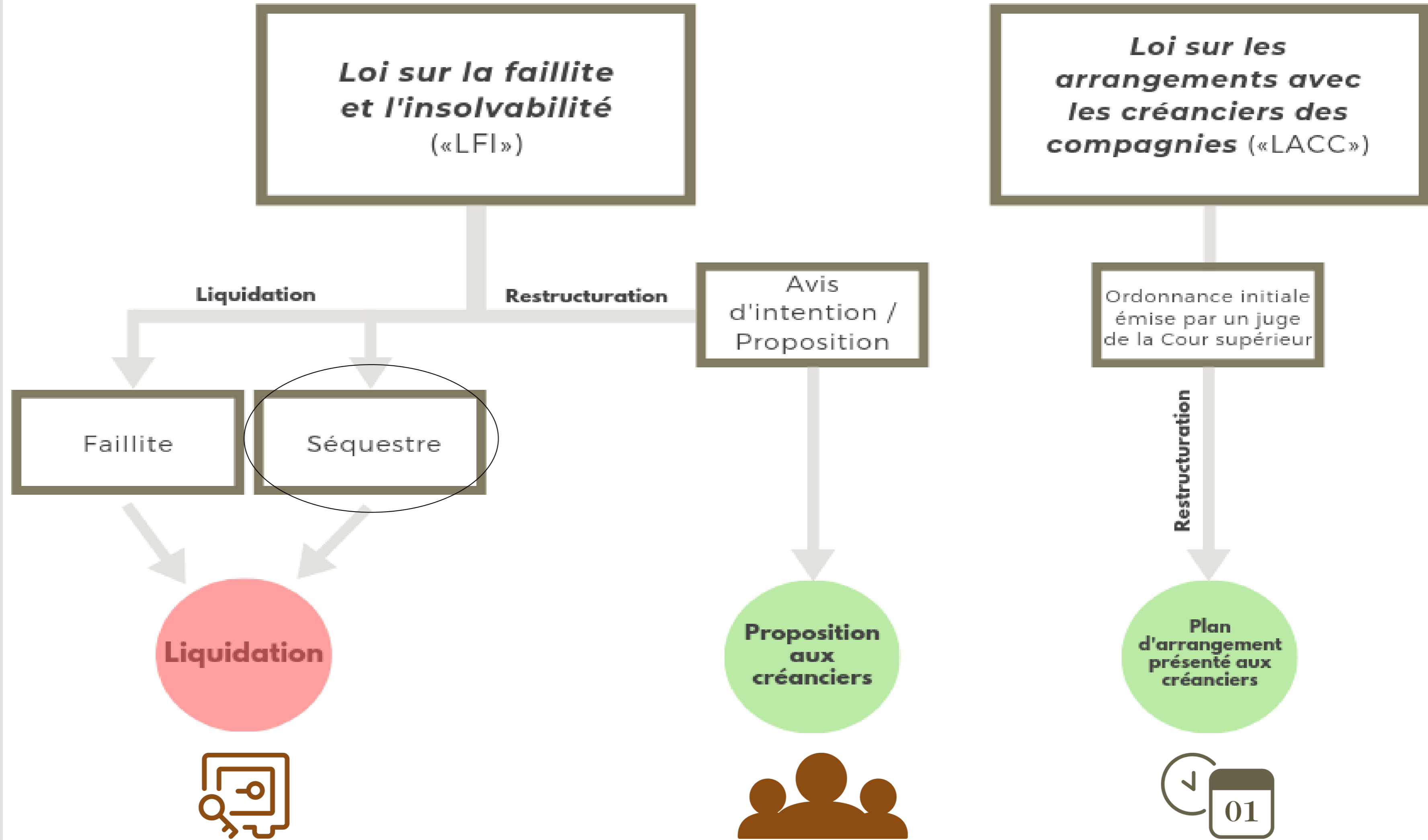
2. CONTEXTE D'UNE RESTRUCTURATION LA RÉCLAMATION

AVERTISSEMENT

Afin que le plan d'arrangement ou la proposition soient acceptés, les créanciers doivent voter en faveur à 50,1 % en nombre et 66,66 % en valeur.



1. LES CONCEPTS EN INSOLVABILITÉ



3. CONTEXTE D'UNE MISE SOUS SÉQUESTRE

Selon la pratique en vigueur au Québec, le locateur tolère l'occupation des lieux si le bail est respecté

Le montant du loyer est généralement le même que l'entente au bail

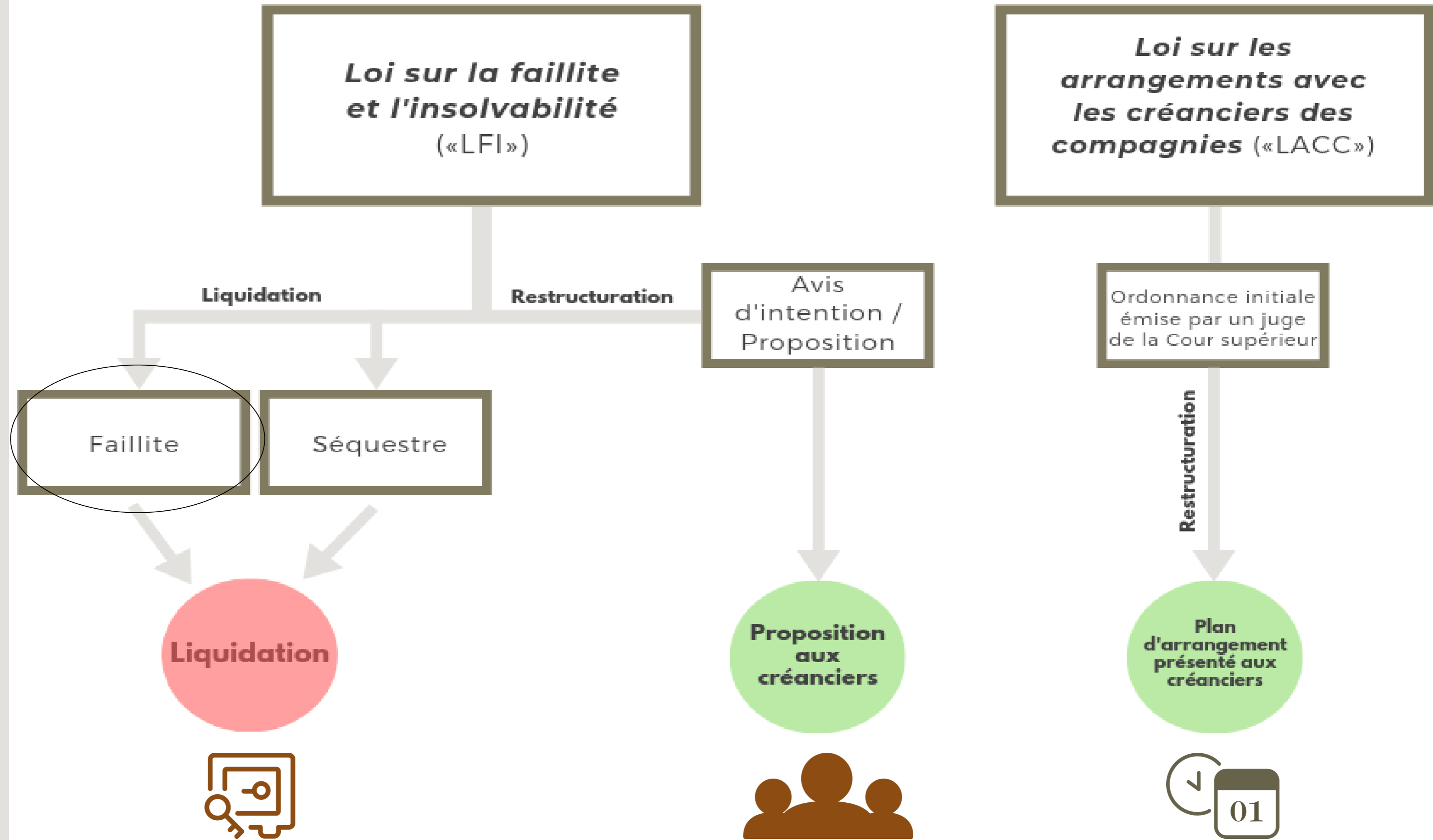
La mise sous séquestre

Le tribunal peut suspendre les procédures afin de permettre au séquestre d'effectuer la liquidation ou la gestion des actifs en garantie

En cas de réclamation, se référer au bail en vigueur



1. LES CONCEPTS EN INSOLVABILITÉ



4. CONTEXTE D'UNE FAILLITE

DROITS ET LOYER D'OCCUPATION

Généralités

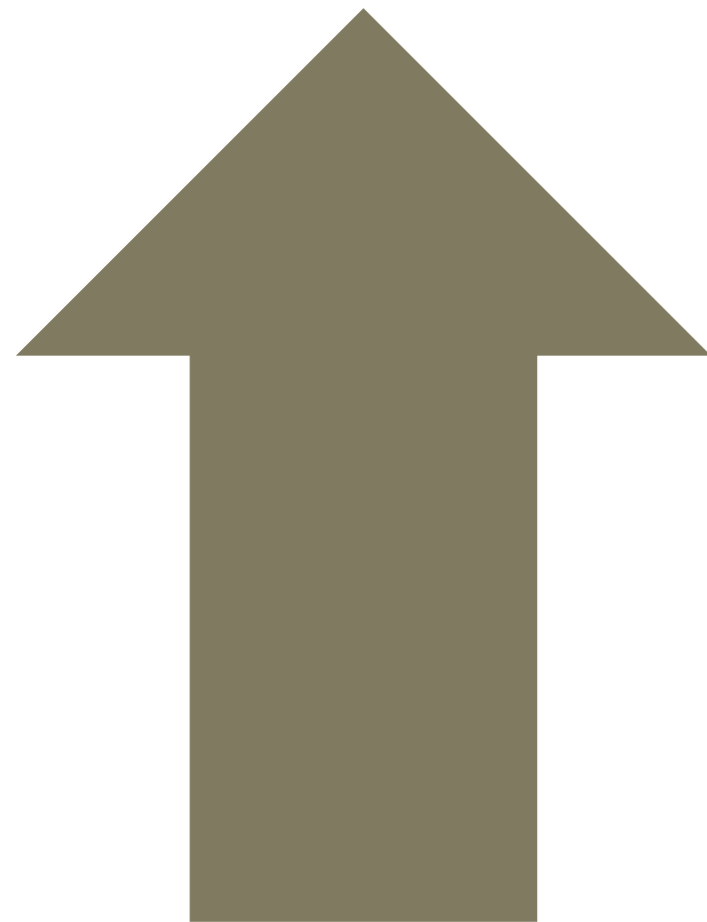
- Procédure volontaire ou forcée par un tribunal
- Suspension des procédures
- Syndic liquide les actifs pour le bénéfice des créanciers

Maintien du bail

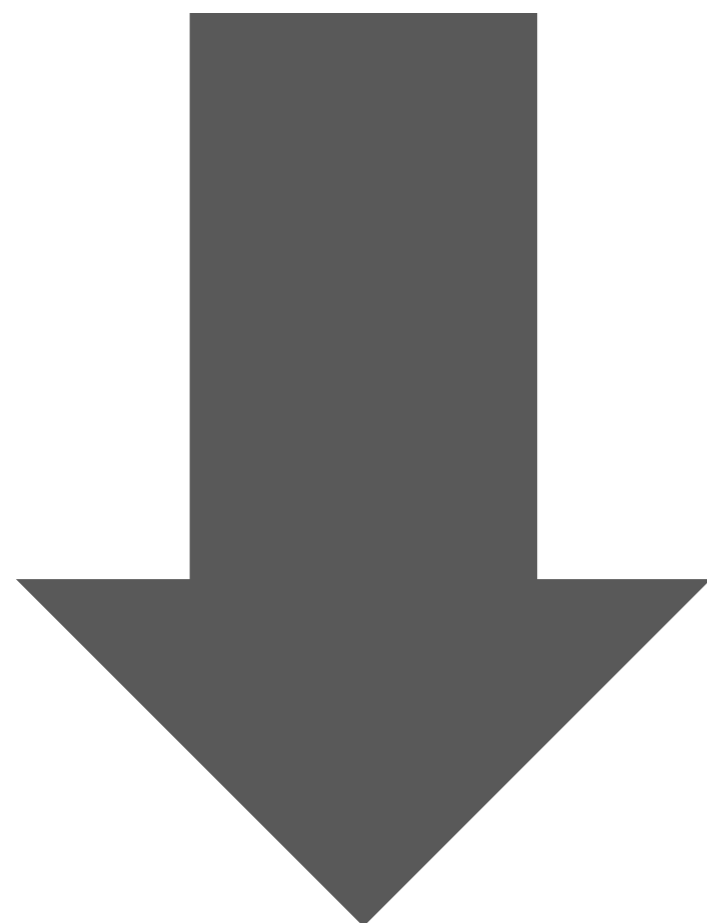
- Le syndic peut occuper les lieux à titre temporaire, pendant une période de temps raisonnable pour liquider les biens du failli.
- Le syndic sera responsable du loyer à partir de la première assemblée des créanciers.
- Obligation personnelle du syndic.

Résiliation du bail

- Le syndic peut résilier ou vendre le bail.
- Si le syndic ne prend pas possession des lieux, le locateur n'a pas le droit de percevoir un loyer.



LA FAILLITE



4. CONTEXTE D'UNE FAILLITE LA RÉCLAMATION

Réclamation privilégiée (Article 136)

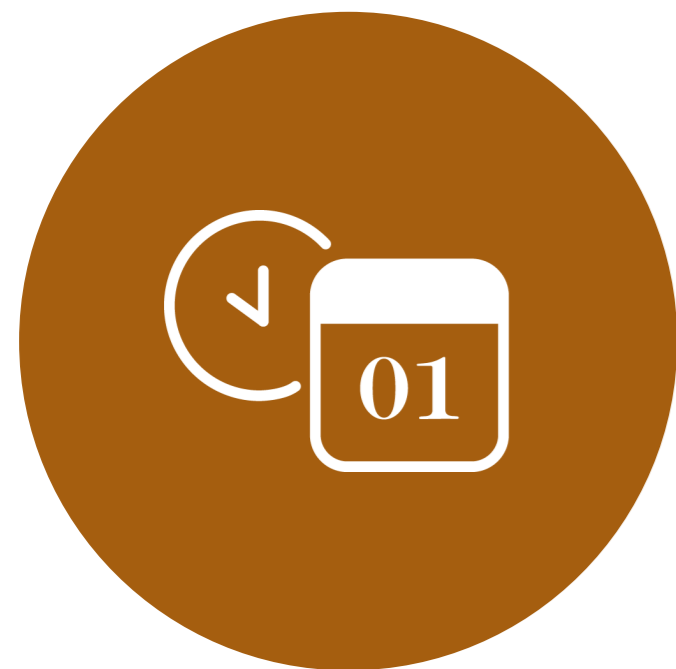


- Loyer impayé (3 mois d'arrérages)
- Loyer par anticipation (max. 3 mois si prévu au bail)

Réclamation ordinaire



- Limitée aux dommages subis

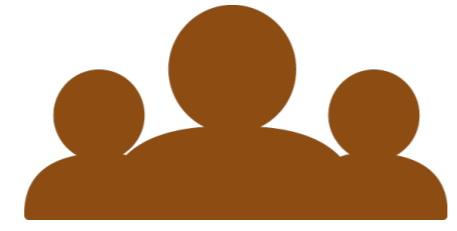


5. CONSEILS PRATIQUES

AVERTISSEMENT
 Soyez toujours diligent dans la perception des loyers et des sommes dues. De plus, soyez toujours diligent dans les communications avec le syndic / le contrôleur / le débiteur.



Période de questions





OLIVIER BENCHAYA

CPA, CA, CIRP, SAI, ASSOCIÉ

obenchaya@richter.ca

T 514.934.8618

Olivier, qui possède plus de 15 ans d'expérience, est associé au sein de la division de l'insolvabilité et de la restructuration d'entreprises. Un véritable meneur, il est doté d'un bon sens des affaires et la capacité de déterminer rapidement les enjeux importants.

Il est doué pour cerner rapidement les besoins de ses clients et extrêmement habile à travailler conjointement avec les divers intervenants afin de trouver des solutions efficaces.

Il accompagne, entre autres, les institutions financières qu'il conseille quant aux prêts non performants, ainsi que des dirigeants d'organisations qui traversent des périodes d'incertitude financière afin de les faire renouer avec la rentabilité et la croissance.

Un jeune associé, dynamique et dévoué, Olivier sait encourager la collaboration et il tire une grande fierté d'aider à redresser des entreprises. Il est souvent appelé à élaborer des plans de restructuration et des projections financières, en plus de mettre en œuvre des mesures correctives. Il a participé à de nombreux mandats de restructuration complexes et de grande envergure où il a joué un rôle clé; il a notamment pris part à la réorganisation d'un détaillant d'importance possédant de multiples points de vente au Canada et aux États-Unis. Grâce au travail de négociation, d'analyse et de restructuration effectué par l'équipe, ce détaillant a retrouvé le chemin de la rentabilité après avoir vécu une situation critique.

Ce professionnel charismatique à l'esprit d'équipe se consacre à résoudre les problèmes et à créer des consensus. Il brille quand il s'agit de trouver des solutions stratégiques dans l'intérêt fondamental à long terme de toutes les parties.

RICHTER

[RICHTER.CA](https://richter.ca)

RICHTER