



Cession d'un droit au bail /liquidation judiciaire

Par Visiteur

Nous souhaitons acheter un immeuble faisant l'objet pour partie d'une reprise de droit ai bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

les héritiers pensent que le bail est caduque compte tenu du fait qu'il n'a pas été renouvelé en 2007 comme le prévoyait le contrat initial(3.6.9)

les héritiers souhaite vendre sans tenir compte de ce droit au bail.

merci de m'informer sur ce point

le bail peut-il être cédé dans le cadre d'une liquidation judiciaire sachant qu'il y a inaction des deux partie quant à son renouvellement? de ce fait doit on payé ce droit au bail?

NB:les loyers ont été payés jusqu'en février 2009 et la liquidation effective le 10 avril 2009.

Salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Visiblement votre problème est complexe, et vous ne m'en dites pas assez. Pour l'instant, je ne comprends rien. Prenez le temps de bien tout résumer.

Nous souhaitons acheter un immeuble faisant l'objet pour partie d'une reprise de droit ai bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

Qu'entendez vous par reprise de droit au bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire?

les héritiers pensent que le bail est caduque compte tenu du fait qu'il n'a pas été renouvelé en 2007 comme le prévoyait le contrat initial(3.6.9)

De quel type de bail est-ce qu'il s'agit? Si c'est un bail commercial, celui-ci continue à l'expiration des 9 années dès lors qu'aucune des parties ne le résilie expressément. Le bail n'est donc pas caduque. Mais que lui reproche ses héritiers? Ce sont les héritiers de qui? Qui sont-ils dans cette immeuble?

le bail peut-il être cédé dans le cadre d'une liquidation judiciaire sachant qu'il y a inaction des deux partie quant à son renouvellement?

Qui est en liquidation judiciaire? qui est le locataire, le bailleur?!

Très cordialement.

Par Visiteur

1/Nous souhaitons acheter un immeuble comprenant:4 appartements et 1 local commercial.

le local commercial était occupé par un commerçant qui a fait faillite.

Le liquidateur a en charge de trouver acquéreur pour le droit au bail, dans le but de rembourser un maximum de dettes.

Nous traitons donc avec Le liquidateur et non avec le commerçant.

2/ il s'agit d'un "bail de Locaux commerciaux"

Les propriétaires de cet immeuble sont décédés il y a quelques mois, l'immeuble revient donc aux héritiers. Ils sont au nombre de 3 et vivent à l'étranger.

Il sont pressés de vendre et sont donc contraints d'attendre la décision du juge quant à la cession du droit au bail.

Ils invoquent le fait que le bail n'étant pas renouvelé en 2007, il s'installe un état précaire rendant impossible la cession du droit au bail. Ils pensent donc pouvoir vendre librement l'immeuble.

3/la société du commerçant est en liquidation judiciaire.
le commerçant est locataire ("preneur" sur le bail)
le bailleur qui apparait sur le bail est le propriétaire décédé.

je souhaite avoir apporté assez d'info.

salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour toutes ces précisions, j'ai tout compris.

2/ il s'agit d'un "bail de Locaux commerciaux"

Les propriétaires de cet immeuble sont décédés il y a quelques mois, l'immeuble revient donc aux héritiers. Ils sont au nombre de 3 et vivent à l'étranger.

Il sont pressés de vendre et sont donc contraints d'attendre la décision du juge quant à la cession du droit au bail.

Ils invoquent le fait que le bail n'étant pas renouvelé en 2007, il s'installe un état précaire rendant impossible la cession du droit au bail. Ils pensent donc pouvoir vendre librement l'immeuble.

Les héritiers ont torts. Conformément à l'article L145-9 du Code de commerce:

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

En conséquence, le bail a été tacitement reconduit. Il appartient alors aux héritiers de délivrer un congés au locataire, moyennant un délai de préavis de 6 mois.

Malheureusement, dans le cadre d'une procédure collective, le bail ne peut être résilié que par le liquidateur au visa de l'article L622-13 du Code de commerce:

. - Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

II. - L'administrateur a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours en fournissant la prestation promise au cocontractant du débiteur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

merci

Légalement, Devons-nous attendre la réponse du liquidateur avant d'acheter l'immeuble?

En effet nous ne sommes pas certains qu'il va accepter notre proposition de reprise du bail.

que doit-on faire pour acheter au plus vite?

Salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Légalement, Devons-nous attendre la réponse du liquidateur avant d'acheter l'immeuble?

Absolument pas. Simplement, vous serez tenu de poursuivre le bail commercial avec un éventuel locataire tant que vous ne savez pas ce que l'administrateur judiciaire souhaite en faire. Mais rien ne vous en empêche de devenir le propriétaire.

L'acceptation de votre reprise par le liquidateur vous permettra d'avoir un local commercial totalement libre alors que pour le moment, le risque est que le liquidateur retrouve un repreneur et que vous soyez dans l'impossibilité de pouvoir résilier la bail sans verser l'indemnité d'éviction dû au locataire.

Très cordialement.

Par Visiteur

OK

Quel est le montant de cette indemnité d'éviction dû au locataire?

Une fois propriétaire, J'imagine qu'il faut également délivrer un congé avec un préavis de 6 mois minimum?

Ce congé peut-il intervenir :

à n'importe quel moment,

en fonction de la date de signature du nouveau contrat de bail ou reprend t'on la date de l'ancien bail du commerçant qui a fait faillite.(3/6/9)?

En tant que propriétaire nous pouvons également nous opposer à une autre activité que celle mentionnée dans le bail à savoir:"commerce de vente de vêtements".

C'est peut-être pour nous une façon de rendre le local disponible pour notre propre activité.

Pensez-vous que le liquidateur abandonnera ce droit bail dans ces conditions ou est-ce une mauvaise piste?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quel est le montant de cette indemnité d'éviction dû au locataire?

Très difficile à calculer et dépend du secteur d'activité. Au minimum, comptez la valeur du fonds de commerce: Clientèle, matériel, enseigne, noms commercial etc. Cela représente souvent une somme très élevée, presque dissuasive.

Ce congé peut-il intervenir :

à n'importe quel moment,

en fonction de la date de signature du nouveau contrat de bail ou reprend t'on la date de l'ancien bail du commerçant qui a fait faillite.(3/6/9)?

La résiliation ne peut se faire qu'au terme du bail de 9 ans. Si le nouveau propriétaire ne signe aucun nouveau bail, et que le bail est cédé, il faut prendre en compte la durée du premier bail.

n tant que propriétaire nous pouvons également nous opposer à une autre activité que celle mentionnée dans le bail à savoir:"commerce de vente de vêtements".

C'est peut-être pour nous une façon de rendre le local disponible pour notre propre activité.

Pensez-vous que le liquidateur abandonnera ce droit bail dans ces conditions ou est-ce une mauvaise piste?

Cela peut être une piste, en tout cas, n'hésitez pas à la faire valoir auprès du liquidateur. En tout état de cause, je n'ai aucune idée sur la décision qu'il va prendre...

Très cordialement.