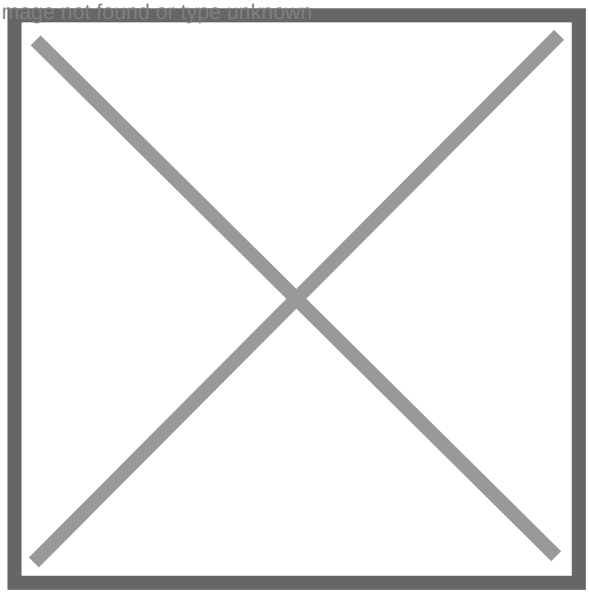
Image not found or type unknown



Faillite de lovcataire et paiement impots fonciers

Par **perlin**, le **09/09/2014** à **12:10**

Bonjour,

je suis propriétaire d'un local commercial que je loue.
Mon précédant locataire a fait faillite et le droit au bail à été revendu à un tiers, par un administrateur judiciaire lors d'une vente aux enchères.
Dans le bail il est écrit que le locataire commercial doit s'acquitter des impôts fonciers du local.
J'ai donc demandé à cet administrateur de régler les impôts dus par celui dont il organise la liquidation, mais celui ci m'a répondu qu' il ne fallait pas être trop gourmande et que c'était déjà pas mal que le nouveau locataire (qui a racheté le bail commercial) ait pris à sa charge les loyers impayés par le précèdent locataire....
Est ce vrai?
Sinon ai-je moyen de négocier quelque chose avec les impôts? car le montant est très élevé

Merci par avance

Par **alterego**, le **09/09/2014** à **14:17**

Bonjour,

Même réponse, car la clause incluse dans le bail ne s'applique au nouveau locataire qu'à

compter de la date à laquelle il prend possession des locaux.

Il n'est donc pas tenu des dettes fiscales du précédent locataire défaillant et il n'était, petite (...), pas tenu d'acquitter le loyer de son prédécesseur.

Cordialement

Par **perlin**, le **09/09/2014** à **18:40**

pour précision dans le cahier des charges qui présentait le bail mis aux enchères il est écrit dans la rubrique :

Execution du bail
"L'acquéreur sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions des baux sus énoncés jusqu'à leur expiration et sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant par le débiteur, pas le seul fait de l'adjudication.
Il devra se défendre seul, à ses risques et périls, contre toutes les réclamations que pourra soulever le propriétaire à l'occasion de la présente cession.
L'adjudicataire devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication dudit fonds les contributions, patentes, taxes et redevances, impôts de toutes sortes auxquels l'exploitation dudit fonds de commerce aura donné lieu, satisfaire à toutes les charges de la ville, concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et exécutera aux lieux et place de la SARL XXX toutes polices contre l'incendie, et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière que la liquidation judiciaire ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ca sujet.

Loyers et charges dus depuis l'ouverture de la procédure
L'adjudicataire devra prendre en charge, en sus du prix d'adjudication, les loyers et charges dus par le débiteur pour la période allant de l'ouverture de la procédure collective au jour de la vente, c est à dire du 16 avril 2013 au jour de la vente.

Pour infos les loyers impayés m ont été réglés par le nouveau locataire.

Ma question est de savoir comment ca se passe au niveau du paiement des impôts fonciers en cas de faillite du locataire? sachant que normalement c était un engagement contractuel du précèdent locataire de s'acquitter de cet impôt....

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés