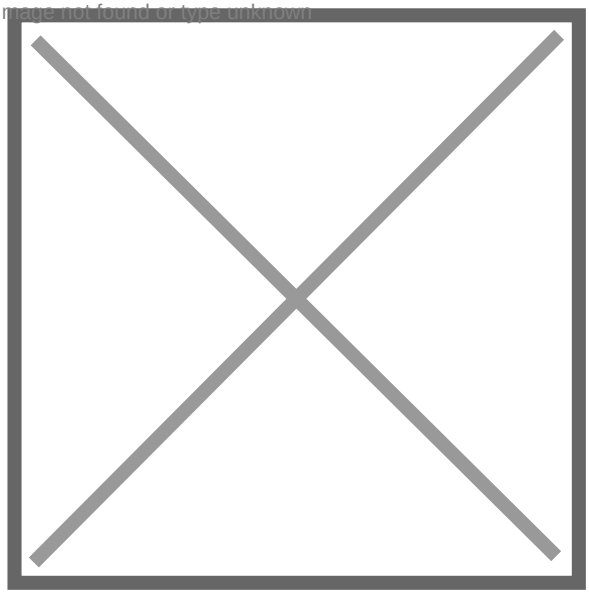
Image not found or type unknown



liquidation judiciaire commerce

Par **bormi**, le **25/10/2019** à **13:23**

bonjour

je suis propriétaire des murs d'un local commercial

suite à une liquidation judiciaire de mon locataire , je suis convoquer devant le juge suite à une propositionde rachat du fond par une personne

il y a plusieurs creanciers dont l 'urssaf

le locataire me doit doit 12 mois d'arriéré et j avais fais un commandement à payer avant la liquidation

pouvez vous me dire comment cela se passe t il à la convocation

puis je demander que le repreneur paie les arriérés de loyer

puis je refuser la proposition de rachat car je pourrai eventuellement revendre le pas de porte er recuperer mes impayés

es ce que c'est le juge qui a tout pouvoir

merci de m 'éclairer

cdt

Par **nihilscio**, le **25/10/2019** à **14:14**

Bonjour,

Le fonds de commerce ne vous appartient pas, il est librement cessible et il contient le droit au bail tant que celui-ci n'a pas été résilié. Or le droit au bail n'a pas été résilié. Vous ne pouvez donc vous opposer à la reprise du fonds de commerce.
Les arriérés antérieurs à la déclaration de cessation de paiement sont soumis au même régime que les autres dettes. Normalement, les loyers postérieurs ont dû être payés. L'actif disponible servira d'abord à désintéresser les créanciers privilégiés et ensuite les autres, proportionnellement à égalité. Exiger du repreneur le paiement des arriérés n'est pas possible parce que ce serait vous arroger un privilège que la loi n'accorde pas au propriétaire des locaux.

Par **bormi**, le **25/10/2019** à **15:25**

merci de votre reponse

pouvez vous me dire si après la liquidation , si je n'obtiens pas le paiement de mes loyers , pourai je me retourner contre l 'ancien locataire qui etait en nom propre pour obtenir par voix de justice reparation

merci

Par **nihilscio**, le **25/10/2019** à **17:34**

Les créances nées postérieurement au jugement d'ouverture sont privilégiées.
Sauf dans les cas énumérés à l'article L 643-11 du code de commerce, faillite personnelle par exemple, les créanciers n'ont plus d'action en recouvrement de leurs créances après le jugement de clôture pour insuffisance d'actif.

Par **bormi**, le **28/10/2019** à **10:15**

bonjour

vous m avez écris

Les arriérés antérieurs à la déclaration de cessation de paiement sont soumis au même régime que les autres dettes. Normalement, les loyers postérieurs ont dû être payés.

si je comprends bien votre réponse

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

suite au jugement du 28 mai 2019 de liquidation , j'aurai du avoir mes loyers payés ou je vous ai mal compris , car j 'ai rendez vous le 5 novembre et je suis bien demuni

deja le liquidateur m 'avait dit par courrier que la date du 28 mai faisait reference et qu'il avait 3 mis pour trouver un repreneur , c'est à dire le 28 aout et j 'ai eu la surprise le 17 septembre de voir qu'il avait un repreneur 3 semaines plus tard que la date butoir

esce égal??

Par **nihilscio**, le **28/10/2019** à **11:38**

[quote]
suite au jugement du 28 mai 2019 de liquidation , j'aurai du avoir mes loyers payés ou je vous ai mal compris , car j 'ai rendez vous le 5 novembre et je suis bien demuni[/quote]

Vous m'avez mal compris. Vous avez peu de chance de recouvrer vos loyers impayés. La date importante est celle de l'**ouverture** de la procédure qui a conduit à la liquidation. Le mandataire judiciaire avait alors à choisir entre la résiliation du contrat de location ou sa continuation. Dans la première hypothèse, vous pouviez reprendre possession du local et négocier un nouveau contrat avec un nouveau locataire. Mais le mandataire judiciaire ayant opté pour la continuation, il aurait dû, normalement, reprendre le paiement des loyer. Ces loyers, qui auraient dû être payés après l'ouverture de la procédure mais qui ne l'ont pas été, sont des créances priviligiées.

Vous avez donc deux types de créances :

- celles antérieures à l'ouverture de la procédure, soit à compter de la date de la cessation de paiement ou à quelques jours près,

- celles qui sont nées postérieurement.

Vous avez une priorité pour les secondes, mais après le fisc, les salariés et les organismes sociaux, à condition bien sûr qu'il y ait suffisamment d'actifs pour les payer. Les secondes seront recouvrées à hauteur de ce qui restera après paiement des créanciers privilégiés.

C'est le tribunal de commerce qui fixe les conditions d'une éventuelle reprise. Il peut décider d'allonger les délais accordés à la recherche d'un repreneur. Les intérêts pris en compte sont d'abord le maintien des emplois et ensuite les intérêts de l'ensemble des créanciers. Tant les salariés que les créanciers, sauf peut-être le propriétaire du local, ont intérêt à ce que l'entreprise soit reprise. Les intérêts des salariés et des autres créanciers ne seront pas sacrifiés au profit du seul propréiétaire du local.

Par **bormi**, le **28/10/2019** à **11:54**

un grand merci pour vos informations ,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

je suis donc perdant sur toute la ligne,et je n 'ai rien à dire, c'est quand même incroyable, et je ne peux rien faire autrement que subir

cdt

Par **nihilscio**, le **28/10/2019** à **12:01**

En fait, tous les créanciers sont perdants. Les factures des fournisseurs ne seront pas plus payées que vos loyers. Le risque d'insolvabilité du locataire fait partie des risques inhérents à l'investissement dans l'immobilier professionnel. Il n'y a guère que l'assurance-vie en euros qui soit quasimant sans risque, mais elle ne rapporte quasiment rien.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés