Image not found or type unknown

droit de préférence et liquidation judiciaire

Jurisprudence publié le **12/04/2023**, vu **1621 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le locataire commercial bénéficie d'un droit de préférence lorsque le propriétaire « envisage de vendre » le local (C. com. art. L 145-46-1)

Le locataire commercial bénéficie d'un droit de préférence lorsque le propriétaire « envisage de vendre » le local ' C.COM art L145-46-1)

Aux termes de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit notifier au locataire son intention de vendre ainsi que le prix et les conditions de la vente, cette notification valant offre de vente au profit du locataire

Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le liquidateur autorisé par le juge-commissaire , à vendre de gré à gré à un tiers un immeuble appartenant au débiteur , Le locataire du bail commercial peut-il revendiquer le droit de préférence prévu par l'article 145-61 du code de commerce ?

La jurisprudence le refuse car le droit de préemption ne concerne que les ventes volontaires

La Cour de Cassation refuse d'appliquer le dispositif de l'article L145-46-1 du code de commerce au motif qu'il s'agit d'une vente d'une vente dite « de gré à gré », celle-ci requiert l'autorisation préalable du juge-commissaire qui en fixe le prix et les conditions (COM ART L642-18)

Il s'agit d'une vente faite d'autorité de justice, qui échappe en conséquence à la rescision pour lésion .

Le locataire titulaire d'un bail commercial ne peut pas exercer son droit de préemption lorsque les locaux loués sont vendus de gré à gré dans le cadre de la liquidation judiciaire du bailleur. (cass com 23-3-2022 n°20-19.174 STE BTSG es qual/STE ALNEVE)

En cas de liquidation judiciaire du bailleur, un locataire commercial ne peut pas exercer son droit de préférence sur les locaux lorsque ceux-ci font l'objet d'une vente de gré à gré autorisée par le juge-commissaire. (cass 3 civ 15-2-2023 n°31-16.475 FS)

Ainsi , même si le locataire du bail commercial fait une meilleure offre de prix que celui offert par un tiers au liquidateur judiciaire , il ne pourra pas se substituer à l'acheteur.

Le droit ne s'applique pas non plus lorsque la vente judiciaire intervient dans le cadre de la liquidation amiable de la SCI propriétaire (cass 3e civ 17_5 _2018)(

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés