



Bail commercial zrr résiliation

Par **tresaint**, le **24/04/2009** à **21:32**

Bonjour,

j'ai acheté un appartement sis en ZRR loi demessine et signé un bail commercial pour 9 ans en Juin 2007. Le preneur de bail s'est placé en procédure de sauvegarde le 5/11/2008. l'administrateur judiciaire nous propose de signer un protocole d'accord pour solde de tout compte avec des arriérés de loyers réglés à 50% et sans aucune indemnité de résiliation anticipée du bail (si bien que l'on peut plus l'attaquer sur ces arriérés ni sur la rupture anticipé du bail).

SI on ne signe pas ce protocole, il menace de prononcer la liquidation judiciaire de la Société et dans ce cas les meubles meublant cette résidence située en ZRR seront vendus aux enchères et le nouveau repreneur que nous avons trouvé devra racheter ces meubles(ce qu'il refuse), qui normalement doivent être cédés pour un euro symbolique.

MA QUESTION :

si on signe ce protocole afin de signer le bail avec le nouveau repreneur que nous avons trouvé et qu'il conserve les meubles, pourra t on attaquer l'ancien gestionnaire pour lui réclamer les loyers non payés et une indemnité de rupture anticipée de bail car on aura signé sous la menace.

pas de protocole signé = pas de meubles = pas de repreneur
c'est du chantage!!!

merci pour votre réponse

Par **Solaris**, le **26/04/2009** à **23:09**

Bonjour,

Je ne comprends pas très bien la situation, votre précédent locataire va cesser son activité ou pas? car s'il veut la cesser, ce qu'il me semble, il va quand même être obligé de liquider la société.

Quel est votre objectif? Conaissez -vous la situation patrimoniale de votre preneur? Le redressement judiciaire laisse-t-il apparaître un solde créditeur car avec quel argent le mandataire compte vous payer la moitié des loyers?

Généralement, les procédures collectives avec cessation d'activité permettent rarement d'indemniser les créanciers chirographaires (c'est à dire normaux hors trésor public, ursaff, salaires,.....).

Concernant une indemnité de résiliation de bail, dès que la liquidation judiciaire sera prononcée, le mandataire aura le choix de résilier le bail et ceci sans aucune indemnité.