



Proposition achat mandataire et droit de préemption

Par zaoed

Bonjour,

La situation est la suivante, j'exploite un bail commercial en restauration, au rez-de-chaussée d'un immeuble. Je suis le seul locataire.

Depuis Janvier 2019, la SCI propriétaire du bien est en liquidation judiciaire. Je paye mes loyers auprès d'un mandataire judiciaire.

J'ai fait plusieurs proposition d'achat auprès du mandataire mais elles ont été refusées. J'ai même fait valoir un droit de préemption, mais le mandataire me le refuse.

Une autre offre a été retenue.

Sauf que deux jours avant la signature le repreneur informe qu'il a pas les fonds.

Mais c'est pas tous, un jour avant la signature l'immeuble se retrouve incendié.

Le mandataire veut bien me vendre l'immeuble incendié, mais il m'impose de reprendre l'offre, tel quelle est formulée dans ordonnance délivrée par le Juge.

Il veut que je me substitue a l'ancien acquéreur, pour poursuivre ordonnance de cession immobilière définitive.

Je ne comprend pas, la position du mandataire.

Au vu des faits que je vous ai exposés, je vous demande de m'éclaircir sur cette situation.

Au passage le gérant de la Sci en liquidation judiciaire, est implique dans incendie.

Pourquoi mon droit de préemption na pas était respecté?

Pourquoi on m'impose de me substituer au précédent acquéreur, et au même condition, alors que objet en question immeuble a été incendié?

Comment estimer l'immeuble sa juste valeur actuel?

J'espère vous avoir bien résumé les faits, et que vous avez compris ma situation actuelle.

Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'avez pas de droit de préemption.

Le mandataire judiciaire ne peut s'écarter de l'ordonnance.

S'il y a substitution, ce ne peut être qu'aux mêmes conditions et cela vaut aussi pour le vendeur. Donc, si vous êtes substitué au premier repreneur qui avait été retenu, c'est aux mêmes conditions et l'immeuble devra vous être délivré dans l'état où il se trouvait avant l'incendie. Je suppose qu'une assurance garantissait l'immeuble contre l'incendie.

A moins que les exigences du mandataire soient très différentes de votre proposition, vous devriez avoir intérêt à les accepter.

Par zaoed

re

Au vue de la liquidation judiciaire de la SCI, je ne sais pas si immeuble était assuré, et qui doit payé les cotisations?

Ce qui se dégage de expert dans son rapport, c'est que mes travaux ou améliorations effectués a mes frais me sont indemnisés sous présentation facture.

Mais les menuiseries, plafond, carrelage ne sont pas indemnisés.

L' expert et le Mandataire se renvoient la balle.

Si l' immeuble doit être restitué au même condition qu' au repreneur auquel je me substitue, pourquoi ce sont mes indemnités qui payent les travaux de rénovation?

Dans ce cas là, le montant des travaux ne doit il pas être déduit du prix de vente?

Par zaoed

juste vous remercier, pour votre réponse.