



Vente de fonds de commerce et précisions

Par Visiteur

Bonjour

Associé à 40 % dans une SARL, nous avons signé en Mai 2010 un compromis, dont la date de fin était le 23/03/2010. L'acheteur a pris son temps, il a maintenant un accord de crédit par la même banque que la notre (sur laquelle il nous reste un crédit encours avec un CRD de 110 000 Euros dont je suis caution solidaire au même titre que mon associé, gérant majoritaire non solvable et qui est parti en Australie en fermant le commerce en Spetembre 2010, et donc depuis nous sommes en impayés partout notamment sur le bail et le crédit).

Tous les documents sont prêts chez le notaire afin de passer l'acte (accord crédit, appel de fonds, ensemble des document administratif), mais mon associé-gérant me menace entre autre de ne pas signer la vente (nous avons donné pouvoir à son frère pour signer l'acte à la demande de sa notaire) en me faisant du chantage + menace personnelle (son père est venu me lire une lettre que j'ai dailleurs enregistrée ou il me fait un chantage à la signature, me demande de l'argent et me menace physiquement !).

Comme vous le voyez la situation est grève et tendu.

Ma question sera la suivante : Le bailleur en impayé (qui nous a fait également des commandements d'huissier depuis maintenant 2 mois pour 6 mois d'impayés soit environ 10000 Euros et qui est de mon côté), ou la banque (qui a financé le nouvel acheteur qui lui est du côté comme la notaire de mon associé)qui a financé le nouvel acheteur, chez qui nous sommes en impayés, avec nantissement du fonds et caution solidaire des 2 associés, peuvent-ils imposer à ce que l'acte soit passé quand même si la personne désigné par la SARL, en l'occurence le frère de mon associé (le gérant et moi également conseiller par la notaire de mon associé à l'époque) et selon quelle procédure ?

L'acte devant être signé mardi après-midi, je passe par votre site pour avoir une réponse comme l'annocne votre publicité rapide et fiable.

Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le bailleur en impayé (qui nous a fait également des commandements d'huissier depuis maintenant 2 mois pour 6 mois d'impayés soit environ 10000 Euros et qui est de mon côté), ou la banque (qui a financé le nouvel acheteur qui lui est du côté comme la notaire de mon associé)qui a financé le nouvel acheteur, chez qui nous sommes en impayés, avec nantissement du fonds et caution solidaire des 2 associés, peuvent-ils imposer à ce que l'acte soit passé quand même si la personne désigné par la SARL, en l'occurence le frère de mon associé (le gérant et moi également conseiller par la notaire de mon associé à l'époque) et selon quelle procédure ?

Si le gérant majoritaire ne souhaite plus signer l'acte de vente, et qu'il révoque à cette fin le mandat qu'il a donné à son frère, la vente définitive ne peut pas se faire sans lui.

Toutefois, vous disposez à son encontre d'une action civile en dommages et intérêts compte tenu du fait que le compromis de vente est signé, les clauses suspensives accomplies, et qu'il est normalement dans l'obligation d'accepter.

De même l'acquéreur dispose à l'encontre de ce gérant d'une possibilité d'action en vente forcée puisque le contrat de vente est valable: Un compromis de vente vaut vente dans la mesure où les conditions suspensives sont réalisées.

Le gérant majoritaire n'est donc pas dans une situation de force mais il peut néanmoins bloquer quelque peu la situation en refusant de signer l'acte.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse, mais la banque peut-elle aussi intervenir et si le bailleur veut récupérer son bien ? en fait il ne va pas révoquer la procuration pour son frère mais son frère ne viendra certainement pas signé ?

En résumé vous me dites que la vente aura lieu mais c'est une question de délais en faisant le recours (mais quid des loyers en attendant car je ne sais pas non plus la durée de la procédure, ni comment faire cette procédure ? L'acheteur peut-il aussi se rétracter du coup sachant qu'il a versé 15 000 Euros pour le compromis mais que la date de fin était le 23/09 mais 2010 ? De plus un recours en dommage et intérêts sur quelqu'un qui n'est pas solvable, car il a beaucoup de dette et à l'étranger ? Alors que je suis solvable, propriétaire, c'est d'ailleurs ma caution solidaire du crédit qui a grandement facilité l'octroi du crédit sur lequel il reste un CRD de 110 000 EUros pour une vente à 140 000 EUros couvrant à aujourd'hui les loyers impayés + les retards des organismes prioritaires mais jusqu'à la fin du mois §)

Merci pour ce complément d'explication SVP

Par Visiteur

Monsieur

mais la banque peut-elle aussi intervenir et si le bailleur veut récupérer son bien ?

Le bailleur ne peut récupérer son bien que si le bail commercial a fait l'objet d'une résolution.

Votre clause résolutoire a bien ici été mise en œuvre par le bailleur mais ne semble pour le moment n'avoir fait l'objet d'aucune constatation judiciaire.

Quant à la banque, elle ne peut pas agir car elle ne peut pas forcer la partie adverse à signer le contrat.

en fait il ne va pas révoquer la procuration pour son frère mais son frère ne viendra certainement pas signé ?

Si le frère ne vient pas la vente est bloquée. C'est ce que j'avais évoqué dans mon précédent message.

mais quid des loyers en attendant car je ne sais pas non plus la durée de la procédure, ni comment faire cette procédure ?

L'acquéreur peut faire une demande en vente forcée et tant que le bien n'est pas vendu vous restez titulaire du contrat de bail et vous devez payer les loyers.

L'acheteur peut-il aussi se rétracter du coup sachant qu'il a versé 15 000 Euros pour le compromis mais que la date de fin était le 23/09 mais 2010 ?

L'acheteur ne peut pas se rétracter.

Par contre s'il n'exerce pas une action pour forcer la vente, vous devrez agir à sa place.

De plus un recours en dommage et intérêts sur quelqu'un qui n'est pas solvable, car il a beaucoup de dette et à l'étranger ?

Malheureusement vous ne pouvez rien faire car permettez moi l'expression on ne peut pas tondre un oeuf.

Cordialement

Par Visiteur

Pour le bailleur, nous avons eu un avis de passage relevant qu'ils avaient tenté de nous signifier le 26/11 un acte dressé à la requête du bailleur contenant un commandement de payer clause résolutoire loyers commerciaux et qu'en notre absence il a été déposé chez un huissier. Qu'il appartient au gérant de le retirer (ou personne mandaté) et que la copie de l'acte est conservée à l'étude pendant trois mois.

Mais ensuite je n'ai plus accès au courrier ... Alors peut-il saisir le FDC malgré le nantissement du crédit et moi devoir 110 000 EUros à la banque alors que la vente pourrait tout solder et que tout est prêt ?

Ce qui voudrait dire étant donné que mon associé n'est pas solvable, si son frère ne se présente pas, je n'ai aucun recours; la vente ne sera pas faite, le commerce sera récupéré par le bailleur et moi je devrai rembourser l'argent du crédit ??? Seul le vendeur peut faire un recours c'est bien cela pour forcer la vente ?? Même la banque ne peut demander qu'au nom du nantissement la vente aille jusqu'au bout puisque le compromis a été signé par mon associé en tant que gérant ?

Merci pour votre réponse et comment puis-je agir à la place du vendeur ???

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Alors peut-il saisir le FDC malgré le nantissement du crédit et moi devoir 110 000 EUros à la banque alors que la vente pourrait tout solder et que tout est prêt ?

Le souci est que nous n'avons pas la teneur du courrier.

De ce fait impossible de savoir en l'état s'il s'agit d'une décision du tribunal de commerce avalisant la résolution du contrat.

Ce qui voudrait dire étant donné que mon associé n'est pas solvable, si son frère ne se présente pas, je n'ai aucun recours; la vente ne sera pas faite, le commerce sera récupéré par le bailleur et moi je devrai rembourser l'argent du crédit ???

Probablement.

Seul le vendeur peut faire un recours c'est bien cela pour forcer la vente ??

Une action judiciaire est envisageable à l'encontre de l'acquéreur pour forcer la vente avec mise en cause de l'autre vendeur mais vous devez aller voir un avocat.

Même la banque ne peut demander qu'au nom du nantissement la vente aille jusqu'au bout puisque le compromis a été signé par mon associé en tant que gérant ?

La banque ne peut pas forcer la vente.

Cordialement

Par Visiteur

Juste une erreur dans mon propos, je voulais dire, seul l'acquéreur peut faire un recours ? Et ce même si la date de fin du compromis était le 23/09/2010 ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Juste une erreur dans mon propos, je voulais dire, seul l'acquéreur peut faire un recours ? Et ce même si la date de fin du compromis était le 23/09/2010 ?

C'est une situation assez délicate mais il est vrai qu'en théorie, rien ne s'oppose à ce que vous demandez vous même la vente forcée, contre l'acquéreur, avec mise en cause de l'autre vendeur.

Très cordialement.