



Résiliation contrat de location terminal TPE

Par fitzlou

Suite à la vente d'un fonds de commerce, le terminal TPE devient inutile. La société JDC à Bruges (33520) fait des difficultés pour respecter ses propres courriers.

Le contrat de location était d'une durée de 48 mois ferme et irrévocable (ce qui est en soi abusif et sans fondement économique mais là c'est la banque qui n'a pas joué son rôle de conseil et n'a proposé que cette entreprise).

Toujours est-il que la société JDC a transmis en janvier 2012 un courrier demandant:

a) de retourner le matériel ainsi que plus de 1000 ? et ceci quel que soit le motif de résiliation,

ou

b) continuer le paiement des loyers jusqu'au terme du contrat, soit le 8/9/2014

ou

c) rechercher un repreneur - il fallait demander un contrat de transfert

Courant janvier 2012, nous avons demandé un contrat de transfert et avons commencé les négociations avec le repreneur du fonds, un moment intéressé mais qui n'a en fait pas donné suite.

Qu'importe puisque l'option b) proposait de continuer le paiement des loyers, ce qui fut fait par prélèvement sur le compte bancaire habituel le 10 mars 2012.

Fin mars ou début avril, nous avons eu la surprise de recevoir un avis d'opposition sur la vente du fonds provenant d'un huissier local actionné par JDC.

Ces gens avaient la prétention de bloquer une somme supérieure à 1800 ? représentant les loyers jusqu'en 2014, la valeur du TPE + les frais de l'huissier.

L'huissier questionné a simplement indiqué qu'il n'y avait pas de procédure: et pour cause, il n'y avait pas de dette, l'organisme financier associé à JDC, la société LOCAM ayant prélevé sans encombre l'échéance de mars 2012.

Le repreneur nous ayant indiqué qu'il ne souhaitait pas reprendre le contrat en l'état actuel des choses, nous avons contacté JDC fin mai 2012 afin de fournir un nouveau RIB puisque c'est l'option b) qui continuait à être d'actualité et que nous souhaitions changer de compte bancaire de prélèvement.

Mais JDC refusa de prendre en compte le nouveau RIB au motif que ce n'était pas un compte professionnel....

L'ancienne propriétaire du fonds de commerce avait signé son contrat à titre personnel puisqu'il s'agissait d'une affaire en nom propre et nom d'une société.

Après moult discussions téléphoniques quelque peu tendues, il fut expliqué à JDC que l'ancienne propriétaire avait aussi un autre statut professionnel et était titulaire d'un n° de SIRET pour cette autre activité et qu'à ce titre, elle pouvait se succéder à elle-même: il s'agissait en l'occurrence de la même personne physique mais de 2 SIRET différents (le SIREN est le même).

JDC sembla enfin considérer que les conditions du transfert de Madame X à Madame X étaient conformes mais réclama la signature d'une demande de transfert de location signée par Madame X en tant que locataire actuel et la même Madame X en tant que nouveau locataire.

Par écrit, JDC indiqua le 1er juin 2012 que dès réception des avenants signés et remplis ainsi que d'un chèque de 89,70 ? TTC, cette société procéderait à la mise à jour du dossier et transmettrait les documents à la société LOCAM pour mise en place des prélèvements sur le nouveau compte.

Mais ce n'est pas fini, car la société JDC, interrogée sur la levée de l'opposition sur vente, objecte et demande le paiement des frais d'huissiers en prétextant le délai entre leur courrier de janvier et le mois de mars, ce qui est critiquable puisque l'échéance de mars 2012 ayant bien été prélevée par LOCAM, c'est bien l'option b) qui était de fait en cours avec de droit, suivant le courrier de janvier de JDC, la possibilité de continuer comme cela jusqu'en 2014.

De plus aucun document ou courrier n'a jamais précisé que le choix de l'option a), b) ou c) proposée par JDC devait être fait dans un délai donné. Le seul délai apparaissant était celui de fin de contrat irrévocable jusqu'en 2014.

Nous avons respecté la totalité des exigences du contrat et ne devons rien à ce jour à JDC ni à LOCAM.

Mais j'ai quelques doutes sur le fonctionnement de la société JDC et j'aimerais connaître les recours amiables ou plus généralement votre avis sur ce sujet car j'imagine parfaitement JDC ne fournissant pas les documents de transfert puis nous accusant de ne pas régler les échéances alors que les données administratives ont été communiquées en bonne et due forme.

Que peut-on faire pour faire annuler l'opposition sur vente y compris les frais d'huissier alors que nous n'avons en aucune manière contrevenu aux termes du contrat initial et que l'opposition de JDC est à mon sens indue et tendait peut-être tout simplement à faire pression pour récupérer le matériel et la totalité des loyers 2 ans avant la fin du contrat réputé irrévocable. Il est clair qu'à ce petit jeu là, il y a de quoi se faire de l'argent...

Merci pour vos commentaires

Par jury34

Bonjour,

Pour être synthétique, quel est votre souci juridique?

Une vente annulée par la partie d'en face?

Cordialement