Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Rachat de parts société civile immobilière

Par Visiteur

Bonjour

Je reviens vrs vous dans le cadre de cette séparation de ma femme avec son associée pour lequel je vous avais contacté en début d'année.
Dans le PV de conciliation ordinale (médecins)son ex associée s'est engagée à vendre ses 50% de parts SCI à ma femme qui s'engageait à les acheter, la valeur de cession étant déterminée par un expert.
Chacune de son coté a fait appel à un expert:notaire pour la partie adverse, expert judiciaire pour notre cas.
N'acceptant pas notre offre d'achat la partie adverse a demandé une expertise dans le cadre de l'application de l'article 145.
Elle est en cours.
Si je vous recontacte ç'est pour me confirmiez les dires de notre avocat, que si le prix déterminé par cet expert ne nous convenait pas il suffirait d'annoncer que nous ne sommes plus acheteurs et que la partie adverse cherche à vendre ou à louer de son coté.
En fait cet expert nesemble pas vouloir appliquer une décote de 10 à 20 % habituellmeent pratiquée lors de vente de parts sociales.
C'est moi le mari qui rentrerait dans cette nouvelle SCI en remplacement de l'ex associée car pour être en SCI il faut au minimum être deux mais avec quelle participation nous ne savons pas encore.
Ca dépendra du prix d'achat.
En réalité ma femme ne pourra emprunter la totalité la Banque refusera probablement pour raison d'endettement trop élevé et de mon coté je veux acheter mais au prix du marché voire avec une décote car cet investissement ne nous rapportera rien ma femme ne voulant plus s'associer.
Quel est le poids de cet engagement à racheter ses parts;
Pourons nous bien dire terminer cette affaire on n'achète plus????

Merçi pour vos éléments de réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je vous recontacte ç'est pour me confirmiez les dires de notre avocat, que si le prix déterminé par cet expert ne nous convenait pas il suffirait d'annoncer que nous ne sommes plus acheteurs et que la partie adverse cherche à vendre ou à louer de son coté.
En fait cet expert nesemble pas vouloir appliquer une décote de 10 à 20 % habituellmeent pratiquée lors de vente de parts sociales.
C'est moi le mari qui rentrerait dans cette nouvelle SCI en remplacement de l'ex associée car pour être en SCI il faut au minimum être deux mais avec quelle participation nous ne savons pas encore.
Ca dépendra du prix d'achat.
En réalité ma femme ne pourra emprunter la totalité la Banque refusera probablement pour raison d'endettement trop élevé et de mon coté je veux acheter mais au prix du marché voire avec une décote car cet investissement ne nous rapportera rien ma femme ne voulant plus s'associer.
Quel est le poids de cet engagement à racheter ses parts;
Pourons nous bien dire terminer cette affaire on n'achète plus????

Je me souviens bien de votre histoire mais là pour le coup, je ne partage pas l'avis de votre avocat. A partir du moment où votre femme a émis un engagement ferme quant à l'achat des parts sociales à un prix déterminé par un expert, et que l'article 1843-4 du Code civil dispose expressément que:

Dans tous les cas où sont prévus la cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Votre femme est à mon sens totalement engagé et la partie adverse peut demander des dommages et intérêts à votre femme sur le fondement de l'article 1134 et 1147 du Code civil.

En effet, en principe, un tel engagement d'achat n'est pas valable dès lors que le prix n'est pas suffisamment déterminé conformément à l'article 1589 du Code civil qui dispose que:

La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Mais la Cour de cassation (chambre com., 30 novembre 2004 pourvoi n° 03-13.756) a eu l'occasion de juger que le contrat de vente dans lequel les parties remettaient à un arbitre désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil le soin de déterminer le prix de vente était pleinement valable, dès la conclusion du contrat, et avant même que l'expert ne soit intervenu.

En conséquence, je vous avoue être en désaccord avec votre avocat. Il est possible que ce dernier ait bien raison; je ne suis pas infaillible; mais j'aimerai beaucoup qui m'explique le pourquoi de son raisonnement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merçi beaucoup pour votre réponse toujours aussi rapide.

Pour l'instant nous ne sommes pas dans le cadre de l'application de l'article 1843-4 mais dans celui du 145.
Je reconnais bien que ma femme s'était engagée dans le PV de concialiation.Mais elle pensait financer cet acaht avec le fruit de son ex-cabinet mis en vente une année plutôt mais celui çi avec la profonde crise immobilière que nous connaissons ne se vend pas alors que son prix de vente a baissé d'un peu plus de 30%par rapport à son prix initial basé sur une estimation notariale.
C'est pour celà qu'aujourd'hui elle ne peut honorer ses engagements malgré sa volonté d'acheter.Personnellement je suis disposé à l'aider pour acheter mais pas au prix fort au prix du marché mins 10à 20 % d'autant plus qu'aucun médeçin ne veut s'installer ou racheter une cliente en plus du cabinet et nous nous retrouverons avec l'ensemble sur les bras dans quelques années quand elle prendra sa retraite.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour l'instant nous ne sommes pas dans le cadre de l'application de l'article 1843-4 mais dans celui du 145.

Qu'est-ce que vous appelez l'article 145, je ne me souviens plus des détails précis de la dernière fois?

C'est pour celà qu'aujourd'hui elle ne peut honorer ses engagements malgré sa volonté d'acheter.Personnellement je suis disposé à l'aider pour acheter mais pas au prix fort au prix du marché mins 10à 20 % d'autant plus qu'aucun médeçin ne veut s'installer ou racheter une cliente en plus du cabinet et nous nous retrouverons avec l'ensemble sur les bras dans quelques années quand elle prendra sa retraite.

Je comprends bien votre situation et il est évident que cela ne doit pas être facile. Cela étant, vous attendez de moi une réponse "juridique" on va dire, et le Droit est parfois très très dur pour des gens comme vous, qui n'ont rien à se reprocher.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je lis sur l'ordonnance du TGI

Motifs de la décision

La demande d'expertise est justifiée par les pièces produites et il convient d'y faire droit en application de l'article 145 du code de procédure civile en complétant la mission dans le sens sollicité par X ma femme.
(à savoir procéder à l'évaluation des parts en prenant en considération sans que cette liste soit exhaustive :
la valeur vénale de l'immeuble
le bilan de la SCI
L'application d'une décote pour la détermination de la valeur des parts).

J'ai du mal à comprendre qu'il puisse exister une obligation d'achat pour l'associé restant en cas de désaccord sur le prix .
Ce PV n'a tout de m^me pas le poids d'obligation d'achat alors qu'il a été arrêté en deux minutes sans réflexion au préalable!!!

Par Visiteur

Cher monsieur,

La demande d'expertise est justifiée par les pièces produites et il convient d'y faire droit en application de l'article 145 du code de procédure civile en complétant la mission dans le sens sollicité par X ma femme.
(à savoir procéder à l'évaluation des parts en prenant en considération sans que cette liste soit exhaustive :
la valeur vénale de l'immeuble
le bilan de la SCI
L'application d'une décote pour la détermination de la valeur des parts).

J'avoue ne pas bien comprendre la procédure exacte qui a été engagée. L'article 145 du Code de procédure civile fait référence aux mesures d'instructions préalable à une action en justice sur le fonds. Je ne comprends pas pourquoi il n'a pas agit sur le fondement de 1843-1 du Code civil. Reste à attendre la suite..

J'ai du mal à comprendre qu'il puisse exister une obligation d'achat pour l'associé restant en cas de désaccord sur le prix .
Ce PV n'a tout de m^me pas le poids d'obligation d'achat alors qu'il a été arrêté en deux minutes sans réflexion au préalable!!!

Je comprends bien mais l'achat de parts d'une SCI n'obéit pas au même formalisme que l'achat d'un immeuble par exemple. Pour un immeuble, il faut rédiger un acte devant notaire, vous bénéficiez d'un délai de réflexion, de conditions suspensives etc.

Pour l'acquisition de parts de SCI, en revanche, il n'y a aucun formalisme imposée à peine de nullité. IL n'est pas tellement plus compliqué d'acheter des parts de SCI que d'acheter une voiture par exemple.

Cela étant, je maintien ma position assez pessimiste mais là encore, j'aimerai connaitre l'argumentation de votre avocat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Moi aussi j'ai été étonné que la partie adverse demande une expertise dans le cadre du 145 .
Je pense savoir pourquoi parce qu'elle n'a jamais procédé à une expertise d'une part de sa propre initiative alors que le PV le mentionnait et n'a pas du tout respecté les statuts depuis le bébut qui prévoient bien en matière de cession un certain formalisme (prévenir la SCI L/R aux associées etc délai pour les offres etcc.et ensuite en cas de désaccord l'article 1843-4 en cas de désaccord.
Donc si je comprends bien elle a fait désigner un expert par leTGI alors qu'elle aurait pu le faire elle m^me et attend son verdict.
A ce moment on pourra le comparer au notre et peut être négocier encore et à ce moment dire mais si vous ne voulez pas essayez de vendre ou louer par ailleurs;
Mon raisonnement tient t il la route?
L'argumentation de notre avocat étant que notre expertise valant autant que celle ordonée par le TGI dans le cadre du 145 .

Par Visiteur

Cher monsieur,

Moi aussi j'ai été étonné que la partie adverse demande une expertise dans le cadre du 145 .
Je pense savoir pourquoi parce qu'elle n'a jamais procédé à une expertise d'une part de sa propre initiative alors que le PV le mentionnait et n'a pas du tout respecté les statuts depuis le bébut qui prévoient bien en matière de cession un certain formalisme (prévenir la SCI L/R aux associées etc délai pour les offres etcc.et ensuite en cas de désaccord l'article 1843-4 en cas de désaccord.
Donc si je comprends bien elle a fait désigner un expert par leTGI alors qu'elle aurait pu le faire elle m^me et attend son verdict.
A ce moment on pourra le comparer au notre et peut être négocier encore et à ce moment dire mais si vous ne voulez pas essayez de vendre ou louer par ailleurs;
Mon raisonnement tient t il la route?

Je suis d'accord. L'avantage de l'expertise de "145", c'est que c'est une expertise prévue en matière d'instruction civile. Autrement dit, vous aurez toujours un pouvoir de négociation mais surtout, rien ne vous assure que le juge validerait en tout point l'expertise prévue par l'article 145 du Code de procédure civile.

Bref, cela reste beaucoup moins contraignant qu'une expertise prévue par 1843-4 du Code de procédure civile qui vous aurait engagé irrémédiablement.

L'argumentation de notre avocat étant que notre expertise valant autant que celle ordonée par le TGI dans le cadre du 145 .

L'argument reste assez fragile.. Une expertise judiciaire a toujours plus de valeur qu'une expertise privée. Pour la simple et bonne raison que dans le premier cas, c'est le juge qui désigne l'expert: Ce dernier est donc moins soumis à des influences d'ordre privé si je puis dire..

Mais c'est surtout la réaction de l'avocat adverse qui m'étonne. Je ne vois pas l'intérêt de faire une expertise sur 145 du CPC..

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Je pense d'après ce que j'ai lu que pour demander l'aricle 1843-4 il faut d'abord un litige que les deux parties ne soient pas d'accord sur le prix par exemple mais il suppose aussi qu'il y ait obligation d'achat.
Mais connaissant l'ex associée de ma femme elle a beaucoup de mal à prendre de décisions elle aurait tendance à laisser faire les autres donc cette voie lui convient parfaitement .
Ah! bon le juge des référés peut rendre une autre évaluation? et en fonction de quoi par exemple en tenant compte de notre première expertise faite par un pro mais à titre privée?
De toute façon l'expert actuel désigné par le TGI doit nous fournir un pré rapport dans lequel on pourra faire part de nos remarques et ensuite l'expert rédigera son rapport qu'il adressera au TGI avec une copie pour les deux parties.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je pense d'après ce que j'ai lu que pour demander l'aricle 1843-4 il faut d'abord un litige que les deux parties ne soient pas d'accord sur le prix par exemple mais il suppose aussi qu'il y ait obligation d'achat.

1843-4 du Code civil ne nécessite pas qu'il y ait un litige, seulement qu'il y ait un désaccord sur le prix. Pour le reste, je rejoins votre interprétation et il serait encore possible d'ajouté que l'avocat de l'ex associé est peut pas très bon (c'est plus fréquent qu'on ne le croit)..

Ah! bon le juge des référés peut rendre une autre évaluation? et en fonction de quoi par exemple en tenant compte de notre première expertise faite par un pro mais à titre privée?
De toute façon l'expert actuel désigné par le TGI doit nous fournir un pré rapport dans lequel on pourra faire part de nos remarques et ensuite l'expert rédigera son rapport qu'il adressera au TGI avec une copie pour les deux parties.

Justement, ces remarques sont importantes car elles permettent au juge d'influer sur le rapport de l'expert et donc sur la modification du prix de vente.. Cela n'arrive pas forcément fréquemment car le juge s'estime moins compétent que

l'expert dans ces domaines mais ça arrive.. Un juge n'est JAMAIS tenu par une expertise, d'où l'intérêt d'une éventuelle contestation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merçi encore pour cette communication sur ce sujet

Je ne sais pas si l'avocat de la partie adverse n'est pas très bon mais en tout il a très mauvais caractère.
Lors de la première réunion organisée par l'expert avec les parties où je représentait ma femme en plus de notre avocat et de notre expert il n'a pas voulu que je prenne la parole.
Je n'étais pas "cité" a t il dit.
Comme notre expert il n'a pas voulu non plus qu'il dise mot.
De ce fait nous avons rédigé des notes pour notre avocat afin qu'il adresse à l'expert des "dires" afin que toutes les données soient transmises à l'expert.
En réunion je lui ai bien répondu que ç'était très regrettable alors que nous sommes réunis dans le cadre du 145 qui par nature s'adresse à une situation pré-conflictuelle.
Mais bon mon avocat semblait acquiesser sa volonté.

Je pense qu'on a fait le tour de la question .
Attendons le pré-rapport de l'expert pour bien faire part de nos remarques.

Merçi et bonne continuation à vous ç'est toujours avec grand intérêt que je vous pose des questions car vos interventions sont toujours très pertinentes et pleines de bon sens.

Par Visiteur

Suite et fin

Et si le prix de vente arrêté par le juge dans le cadre de l'article 145 ne nous convenait pas?

Bon week end

Par Visiteur

Cher monsieur,

Lors de la première réunion organisée par l'expert avec les parties où je représentait ma femme en plus de notre avocat et de notre expert il n'a pas voulu que je prenne la parole.
Je n'étais pas "cité" a t il dit.
Comme notre expert il n'a pas voulu non plus qu'il dise mot.
De ce fait nous avons rédigé des notes pour notre avocat afin qu'il adresse à l'expert des "dires" afin que toutes les données soient transmises à l'expert.
En réunion je lui ai bien répondu que ç'était très regrettable alors que nous sommes réunis dans le cadre du 145 qui par nature s'adresse à une situation pré-conflictuelle.
Mais bon mon avocat semblait acquiesser sa volonté.

Je pense qu'on a fait le tour de la question .
Attendons le pré-rapport de l'expert pour bien faire part de nos remarques.

J'avoue ne pas aimer ce type de pratique. Il n'en faudrait pas beaucoup en plus pour que tout se passe bien et que tout le monde soit bien satisfait.

Et si le prix de vente arrêté par le juge dans le cadre de l'article 145 ne nous convenait pas?

C'est la question qui reste pendante et pour laquelle je ne suis pas aussi sûr que votre avocat: Que prévoyait précisément le PV de la SCI et dans laquelle votre femme s'était "engagée" à racheter les parts à un prix déterminé par

les experts"?

Très cordialement.

Par Visiteur

Dans le PV de conciliation ordinale il était précisé que le docteur X s'engageait à vendre au docteur y qui s'engageait à les acheter la valeur étant déterminée par un expert.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le PV de conciliation ordinale il était précisé que le docteur X s'engageait à vendre au docteur y qui s'engageait à les acheter la valeur étant déterminée par un expert.

Dans ce cas, je suis moins pessimiste: La clause n'était pas particulièrement précise quant aux modalités de désignation de l'expert: Il n'y a pas, au regard de la clause, un quelconque élément faisant prévaloir une expertise ordonnée par une autorité judiciaire à une expertise privée telle que vous avez pu la faire vous même dernièrement.

Tant mieux!

Très cordialement.