Quote parts deloyers impayes dans le cadre scm/sci

Par Visiteur

Ma femme médecin était associée à un autre médecin.
Elles avaient créé une SCM puis une SCI avec un bail professionnel entre les deux pour une location des locaux communs.Pour la SCI elles sont à 50% chacune .
La scm est dissoute depuis le 1 novembre l'ex-associée exerçant ailleurs depuis cette date.La SCM est en cours de liquidation.
L'ex associée ne paie plus sa quote part de loyer depuis son départ 1500?/mois .La SCM virait 3000? /mois à la SCI;
Seule ma femme qui reste sur place paie sa part de 1500?;
Il était prévu dans le PV de conciliation ordinale que l'ex associée s'engageait à vendre ses parts à ma femme qui s'engageait à les acheter, la valeur des parts étant déterminer par un expert.Il est mentionné également que la cession de ces parts correspondra avec la fin du bail.
Il y a actuellement blocage sur le montant de ces parts chaque médecin ayant fait évaluer les parts par un expert différent et bien sur les évaluations sont différentes.
J'ai bien vu que ç'est le liquidateur qui met fin au bail mais jusqu'à quand peut durer cette situation?
Notre notaire également liquidateur nous dit de ne pas nous inquiéter il y a le bail toujours en vigueur.
Notre dernière offre de rachat du 15 janvier est restée sans réponse 30000? nous séparent.
Ma femme n'est pas d'accord de payer les 3000?par mois de loyer puisque la partie occupée par son ex associée est vide;
Nous voulons sortir de cette situation et acheter ses parts mais au prix du marché.
Nous avons l'impression qu'elle fait traîner volontairement cette affaire pensant récuperer la moitié des loyers que je verse à la SCI puisqu'elle est à 50% mais seulement le bail n'est pas respecté.
Que vaut juridiquement les termes d'un PV de conciliation?
Quelle influence cette situation aura t elle sur les comptes de ma femme?

Merçi d'avance pour votre réponse
Très cordialement

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Il était prévu dans le PV de conciliation ordinale que l'ex associée s'engageait à vendre ses parts à ma femme qui s'engageait à les acheter, la valeur des parts étant déterminer par un expert.

J'ai bien vu que ç'est le liquidateur qui met fin au bail mais jusqu'à quand peut durer cette situation?

De facto, la situation peut durer aussi longtemps que durera les négociations sur le prix de vente. Le PV de conciliation est parfaitement clair:

-La vente aura lieu une fois le prix déterminé. N'avez vous d'ailleurs pas précisé dans le PV comment ce prix serait en fait déterminé? Parce que faire référence à un expert, c'est très vague, sans doute trop.

Nous avons l'impression qu'elle fait traîner volontairement cette affaire pensant récuperer la moitié des loyers que je verse à la SCI puisqu'elle est à 50% mais seulement le bail n'est pas respecté.

Ce calcul est bête! Dans la mesure où le bail continue d'exister, elle est toujours redevable de son obligation de paiement du loyer, peu importe qu'elle exerce ou non ailleurs. Votre femme, dans la mesure où elle est indéfiniment et solidairement responsable de la SCM, peut être tenue de payer l'intégralité du loyer mais elle pourra se retourner contre l'ancien associé en vertu d'une action récursoire.

Bref, l'autre associé n'a, sur le fond, aucun intérêt à faire dure l'opération. Bien au contraire, puisqu'il peut être condamné à payer sa part de loyer.

Avez vous envisagé de saisir le président du Tribunal de grande instance afin de demander une fixation judiciaire du prix de vente? C'est une procédure de référé, donc assez rapide et qui n'est pas susceptible de recours. (article 1843-4 du Code civil).

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merçi pour votre prompte réponse.

Pour l'évaluation des parts l'ex associée a pris comme expert un notaire du coin qu'elle a reçu en catimini, et qui a mis dans sa lettre d'un paragraphe que l'immeuble vaut environ XXXX.
Cette façon de procéder ne nous a pas plu et avons demander à un expert judiciaire de procéder à une évaluation des parts sociales ce qui nous a couté 1000? pour un rapport de 4 pages avec le prix du terrain la valeur de construction à neuf moins vetusté moins 10 % parce que ce n'est pas de l'immobilier mais des parts sociales.
Qu'entendez vous en disant ma femme dans la mesure ou elle indéfiniment et solidairement responsable.... mais l'ex associé aussi????
même en période de liquidation de la SCM?
Non pour l'instant on s'intéresse un peu plus àcette affaire j'ai ciommmencé à bien lire et relire les statuts et il faudrait qu'elle fasse part officiellement à la SCI de son désir de vendre ses parts et seulement après me semble til une fois qu'il y a désaccord que l'on pourrait saisir le tribunal.

Lors de la réunion pour la rédaction du PV de dissolution de la SCM la partie adverse a souhaité réviser le bail ce à quoi nous avons refusé insistantsur les termes du PV de conciliation ordinale qui dit que la cession des parts correspondra à la fin du bail.
Nous ne comprtenons pas pourquoi aujourd'hui nous n'avons plus de nouvelles à notre dernière offre du mois de janvier, pourquoi ellle ne paie pas ses loyers.
Nous sommes un peu inquiets et ne voudrions pas être les dindons de la farce en passant à coté d'une disposition que notre conseil de notaire ne nous aurait pas fait part.

Bonne soirée

Par Visiteur

Bonjour,

Qu'entendez vous en disant ma femme dans la mesure ou elle indéfiniment et solidairement responsable.... mais l'ex associé aussi????

Si si, les deux, je vous rassure. Mais l'un comme l'autre peuvent être condamnés à payer les loyers à la SCI. C'était là tout le sens de mon propos.

les statuts et il faudrait qu'elle fasse part officiellement à la SCI de son désir de vendre ses parts et seulement après me semble til une fois qu'il y a désaccord que l'on pourrait saisir le tribunal.

C'est possible même si je ne peux pas ne être sûr puisque je n'ai pas vos statuts sous les yeux. En tout état de cause, l'article 1843-4 du COde civil prévoit 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.

ors de la réunion pour la rédaction du PV de dissolution de la SCM la partie adverse a souhaité réviser le bail ce à quoi nous avons refusé insistantsur les termes du PV de conciliation ordinale qui dit que la cession des parts correspondra à la fin du bail.
Nous ne comprtenons pas pourquoi aujourd'hui nous n'avons plus de nouvelles à notre dernière offre du mois de

janvier, pourquoi ellle ne paie pas ses loyers.
Nous sommes un peu inquiets et ne voudrions pas être les dindons de la farce en passant à coté d'une disposition que notre conseil de notaire ne nous aurait pas fait part.

Je ne pense pas qu'il y ait une disposition qui profite tellement à l'autre associé qu'il aurait un intérêt grandissant à ce que cette affaire traine. Vous avez les statuts, vous savez donc ce qu'il y a dessus, donc, c'est plutôt positif.

A mon humble avis, vous devriez quand même procéder à fixation judiciaire du prix de vente, au moins, vous serez libéré!

Bien cordialement.

Par Visiteur

Quel poids juridique représente un PV de conciliation ordinale?Ordre des médecins.

Bon week end

Par Visiteur

Bonjour,

Cela a la valeur d'un acte sous seing privé, comme un contrat par exemple.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir

Du coté comptable nous n'avons pas encore reçu les documents de notre expert comptable mais si j'ai bien compris nos revenus fonciers 2008 (SCI)seront amputés de 1500? puisque l'autre partie n'a pas payé 15OOX2.(50%)
L'ex associé verra ses revenus augmentés de cette somme.
Du coté écriture ça ne me gêne pas trop mais l'autre partie ne va t elle pas nous réclamer cette somme en réalité alors qu'elle figure dans ses écritures??
Je ne sais pas si je me suis bien exprimé?

Bon week end

Par Visiteur

Bonsoir,

Du coté comptable nous n'avons pas encore reçu les documents de notre expert comptable mais si j'ai bien compris nos revenus fonciers 2008 (SCI)seront amputés de 1500? puisque l'autre partie n'a pas payé 15OOX2.(50%)

Tout à fait d'accord.

L'ex associé verra ses revenus augmentés de cette somme.

Pourquoi donc?

Du coté écriture ça ne me gêne pas trop mais l'autre partie ne va t elle pas nous réclamer cette somme en réalité alors qu'elle figure dans ses écritures??

Pourquoi l'ex associé pourrait vous réclamer quoi que ce soit?

Je ne sais pas si je me suis bien exprimé?

Ou alors, cela vient de moi, il est tard...

Bien cordialement.

Par Visiteur

Parce que les revenus de la SCI sont divisés par deux (50%.)
Une année normale la SCI touchait 1500X2 X12 =36000?
Celà faisait par associé comme revenus fonciers (18000? moins quelques frais et les intérêts d'emprunts)
Pour l'année 2008 avec deux mois de quote part non payée par l'ex associée cela fera
1500X2X1O+1500X2= 33000?
Cela devrait faire par associé SCI 16500 moins les frais et les intérêts)Il manque donc 1500 par associé par rapport à une année normale.

Elle comme nous aurons moins d'impots à payer car moins de revenus fonciers par ce biais.En fait ç'est le fisc qui est perdant.

Si rien ne s'arrange cette année cela ferait
1500X 12 =18000? divisé par deux 9OOO? moins les frais et les intérêts d'emprunt
J'ai du mal à croire que ça se passera comme cela

Il doi me manquer une donnée ou disposition

Bon week nd et encore merçi pour ces réponses rédigées tard dans la nuit

---
Par Visiteur

Bonjour,

Si rien ne s'arrange cette année cela ferait
1500X 12 =18000? divisé par deux 9OOO? moins les frais et les intérêts d'emprunt
J'ai du mal à croire que ça se passera comme cela

Pourquoi avez vous du mal à le croire? Les bénéfices de la SCI ont diminué donc, diminution de l'imposition. C'est tout ce qu'il y a de plus logique.

Une SCI peut louer ses locaux au prix qu'elle entend.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Vraiment vous renseignez 24/24 .Grand merçi pour ces contacts.
Oui bien sûr une SCI peut louer au prix qu'elle entend, seulement dans notre cas il y a un bail pro qui fixe un loyer de 3000?/mois.
Enfin si vous me confirmez bien que de notre coté on ne risque pas d'être redevable des 1500? que l'autre partie ne rêgle pas.....
C'est vrai comme elle est propriétaire de 50% des locaux elle pourrait soit louer avec mon accord la partie qu'elle occupait avant son départ ou vendre .
Comme mon notaire semble ne pas vouloir bouger me conseillez vous de remettre l'ensemble de ce dossier à un avocat?

Bon week end et encore merçi pour ce dialogue

Par Visiteur

Bonjour,

Oui bien sûr une SCI peut louer au prix qu'elle entend, seulement dans notre cas il y a un bail pro qui fixe un loyer de

3000?/mois.

Ce serait une SCI appartenant à un tiers, vous auriez pu être condamné à payer. Mais s'agissant d'une SCI qui appartient à votre dame et à un ancien associé qui n'a aucun intérêt à assigner la SCM en paiement du loyer dans la mesure où il risque d'être condamné à payer l'intégralité de sa part...

Comme mon notaire semble ne pas vouloir bouger me conseillez vous de remettre l'ensemble de ce dossier à un avocat?

C'est l'idéal à mon avis. Un avocat pourra intenter les démarches notamment en vue d'une fixation judiciaire du prix de vente ce qui est la meilleure solution à mon sens. Les notaires sont souvent des juristes plus que médiocres et ils n'ont pas ma confiance. Vous avez donc toutes les cartes en mains!

Bien cordialement.