



Suite quote parts de loyers scm/sci impayés

Par Visiteur

Bonjour

Je reviens vers vous concernant les deux sujets déjà traités avec vos services. Merci de les relire.

L'expertise concernant le rachat des parts sociales est toujours en cours le pré rapport déposé et les observations transmises on attend le rendu de l'expert.

Les parts de SCI n'ayant pas été rachetées le bail professionnel est toujours en vigueur entre SCM en cours de liquidation depuis le 01/1/2008 et la SCI.

Depuis cette date l'ex associé de ma femme qui a quitté le cabinet ne paie plus sa quote parts de loyers 1500/mois et rembourse son prêt personnel directement auprès de sa banque.

Seule ma femme continue comme avant à payer sa part 1500/mois et fait prélever son remboursement sur le compte de la SCI.

Dans son calcul d'évaluation des parts l'expert a pris comme bénéfice la somme qui devrait figurer dans les comptes en engagement comme il dit en fait les bénéfices qu'il ajoute à la valeur expertisée de l'immeuble et divise par deux puisque les deux associés sont à 50% dans la SCI.

Ce qui nous reviendrait à racheter ses loyers impayés ce pourquoi nous ne sommes pas d'accord puisque antérieurement les bénéfices étaient directement redistribués par les remboursements personnels des pre^ts.

Aujourd'hui ce qui m'inquiète, de ce fait je vois le compte courant d'associé augmenter de la moitié de la quote parts de loyers que règle ma femme.

J'en ai parlé à notre avocat il me dit attendre la fin de l'expertise. Notre expert comptable qui est commun avec l'ex ne veut pas trop s'engager dans cette affaire se retranchant derrière l'affaire judiciaire en cours.

Je ne vois pas l'intérêt de ne plus payer ses loyers mais peut elle par un moyen ou un autre réclamer la moitié des bénéfices (8000? environ) alors que le compte courant bancaire de la SCI n'est que de 200??

Que deviendra ce compte d'associé après le rachat des parts?

Doit on en tant que SCI demander à ce que la SCM paie intégralement le loyer 3000/mois?

Qu'en pensez vous?

Je me suis peut être mal exprimé mais si vous avez besoin d'éclaircissements n'hésitez pas à me questionner je détiens les bilans et les écritures des comptes courants d'associés.

Merçi par avance pour votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pouvez-vous me rappeler l'intitulé de vos premières questions?

Très cordialement.

Par Visiteur

IL Y EN A TROIS

Quote parts de loyers impayés dans le cadre SCM/SCI en date du 27/03/2009

Quote parts de loyers impayés dans le cadre SCM/SCI en date du 30/03/2009

RACHAT PARTS SCI en date du 25/09/2009

Bonne lecture

Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est bon, j'ai bien votre histoire en tête..

Dans son calcul d'évaluation des parts l'expert a pris comme bénéfice la somme qui devrait figurer dans les comptes en engagement comme il dit en fait les bénéfices qu'il ajoute à la valeur expertisée de l'immeuble et divise par deux puisque les deux associés sont à 50% dans la SCI .

Ce qui nous reviendrait à racheter ses loyers impayés ce pourquoi nous ne sommes pas d'accord puisque antérieurement les bénéfices étaient directement redistribués par les remboursements personnels des pre^{ts}.

Sauf que l'expert fait une erreur. Dans le cadre d'une comptabilité d'engagement, on tient compte de l'argent qu'aurait du avoir la SCI et non l'argent qu'elle a effectivement: Il faut donc majorer les bénéfices de la SCI des loyers que votre associé aurait du verser à la SCI, ou réduire d'autant la part de l'associé dans les bénéfices réels de la SCI.

Aujourd'hui ce qui m'inquiète, de ce fait je vois le compte courant d'associé augmenter de la moitié de la quote parts de loyers que règle ma femme.

Je ne comprends pas bien le rapport entre le compte courant d'associé (qui est un compte récapitulant les sommes avancées par l'associé au profit de la société) et les loyers? Pouvez-vous m'expliquer?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merçi pour votre réponse

Oui l'expert a bien tenu compte des loyers que la SCI aurait dû toucher moins les dépenses Ce qui est égal au bénéfice

Seulement l'ex associé n'a pas en réalité payé les neuf mois de loyer soit $9 \times 1500 = 13500$? alors que ma femme les a payés.

Pour information les bénéfices s'élèvent à 25533.14?

Son calcul est présenté (je simplifie)

Capital social ou immobilisation 253000?

Résultat ou bénéfice 25533,14?

Actif net réactualisé 278533.14?

D'où le montant des parts à racheter 139266.57?.

Je ne comprends pas pourquoi payer cette somme alors que les bénéfices ont été distribués mensuellement à ma femme pour rembourser son prêt et l'aurait été aussi pour son ex associé si elle avait payer ses quote parts de loyers.

Pourmoi les parts devraient être $253000/2$ soit 126500? puisqu'il n'y a pas eu augmentation de capital

Pour moi la SCI c'est la valeur de l'immeuble et son compte bancaire. Soit 253000? +597.65?

C'est du concrèt. Onne va tout de même pas racheter des parts de loyers non versées???

Ence qui concerne votre seconde remarque au sujet des compte courant d'associé .

En fait les bénéfices de la SCI divisé par deux sont affectés pour moitié puisque les associés sont à 50% dans la SCI surleur compte courant d'associé.

Concernant les neuf mois de 2009 (pour l'expertise le bilan a été arrêté au 30/08/2009) compte tenu que la SCI est tenu en comptabilité de trésorerie les 9×1500 payé par femme moins les frais de fonctionnement seront distribués pour moitié à chaque associé alors que l'ex associé n'a rien apporté à la SCI malgré l'obligation contractuelle du bail professionnel.

Ne participant donc plus à la vie de la SCI l'ex associé voit son compte courant augmenter chaque année de $1500 \times 12 = 18000 - 1700$ de frais puis divisé par deux (50%) donc de 8150 ? .

Ce qui représente si on ne bouge pas une bombe à retardement.Non??

Bonne réflexion

Par Visiteur

Cher monsieur,

Oui l'expert a bien tenu compte des loyers que la SCI aurait dû toucher moins les dépenses Ce qui est égal au bénéfice Seulement l'ex associé n'a pas en réalité payé les neuf mois de loyer soit $9 \times 1500 = 13500$ alors que ma femme les a payés.

L'expert a bien fait son boulot: Il doit évaluer les parts en fonction de leur valeur réelle, et donc du bénéfice supposé réalisé par la SCI. Cela étant, il est clair que l'absence de paiement des loyers doit être pris en compte mais pas dans le cadre de l'évaluation des parts sociales.

Cela se réglera en effet lors de la liquidation de la SCI: La dette de loyer de monsieur devra être payée à la SCI.

En conséquence, pour reprendre vos chiffres:

D'où le montant des parts à racheter 139266.57?.

Cette somme correspond bien à la valeur des parts, et donc de la valeur à payer. A partir de là, soit deux choses l'une:

-Soit votre femme s'arrange avec monsieur pour compenser les créances: 139 266.57 - Dette de loyer.

-Soit votre femme, agissant au noms de la SCI poursuit monsieur pour régler la dette de loyer à la société, ce qui a pour conséquence que madame récupérera l'argent par le biais de la SCI.

En fait les bénéfices de la SCI divisé par deux sont affectés pour moitié puisque les associés sont à 50% dans la SCI sur leur compte courant d'associé.

Mais qu'est-ce que vous appelez ici compte courant d'associé?

Concernant les neuf mois de 2009 (pour l'expertise le bilan a été arrêté au 30/08/2009) compte tenu que la SCI est tenu en comptabilité de trésorerie les 9×1500 payé par femme moins les frais de fonctionnement seront distribués pour moitié à chaque associé alors que l'ex associé n'a rien apporté à la SCI malgré l'obligation contractuelle du bail professionnel.

Ne participant donc plus à la vie de la SCI l'ex associé voit son compte courant augmenter chaque année de $1500 \times 12 = 18000 - 1700$ de frais puis divisé par deux (50%) donc de 8150 ? .

Ce qui représente si on ne bouge pas une bombe à retardement.Non??

Ah j'ai compris ce que vous appelez compte courant d'associé, problème réglé!

Oui, c'est une bombe à retardement, vous avez raison. Vu que monsieur compte laisser courir et que de toute évidence, il ne veut pas régler la chose à l'amiable, il convient à mon sens de réclamer les loyers non payés via la SCI (voir supra).

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Information juridique renseigne mieux et surtout plus vite que son propre avocat puisque vous répondez même en pleine nuit.

Il n'y aura pas de liquidation de la SCI juste un rachat de parts par ma femme et moi même qui rentrera dans la SCI.

J'ai bien compris les deux possibilités.

J'ai beau réfléchir je ne comprends pas pourquoi l'ex associé agit ainsi en laissant maintenant depuis 15 mois la situation se dégrader.

Il doit y avoir quelque chose de sous entendu.Je pense que c'est son notaire qui lui a dit de procéder de la sorte De notre coté autant notre notaire que notre avocat disent ne vous inquiétez pas il y a le bail pro qui l'oblige..

Intellectuellement nous ne comprenons pas .

Pense t il après la cession demander à la SCI de récupérer son solde créditeur du compte courant artificiellement ou mécaniquement gagné?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il n'y aura pas de liquidation de la SCI juste un rachat de parts par ma femme et moi même qui rentrera dans la SCI.

J'ai bien compris les deux possibilités.

J'ai beau réfléchir je ne comprends pas pourquoi l'ex associé agit ainsi en laissant maintenant depuis 15 mois la situation se dégrader.

J'avoue que je ne comprends pas la position de l'associé. D'autant que si vous l'attaquez en justice, il devra payer son avocat, il devra en plus payer probablement le votre si vous gagnez et les sommes s'amoncelant, il va avoir du mal à payer..

Pense t il après la cession demander à la SCI de récupérer son solde créditeur du compte courant artificiellement ou mécaniquement gagné?

Non, parce qu'à partir du moment où votre femme rachète les parts, elle devient propriétaire du solde créditeur de l'entreprise (puisque ce solde est compris dans l'évaluation des parts). En outre, il n'en reste pas moins que votre femme peut l'attaquer en remboursement des loyers..

Je doute qu'il y ait une stratégie bien pensée de l'associé en question.

Très cordialement.

Par Visiteur

Votre réponse

Non, parce qu'à partir du moment où votre femme rachète les parts, elle devient propriétaire du solde créditeur de l'entreprise (puisque ce solde est compris dans l'évaluation des parts)

Moi aussi je le croyais mais notre expert comptable qui est commun aux deux associés, duquel j'ai du mal à faire prendre position, dit que la cession des parts n'entraîne pas automatiquement le transfert du compte d'associé en même temps puisque s'il est positif il figure au passif de la société qui a donc une dette envers son détenteur.

Ca m'a un peu mis la puce à l'oreille et je me suis dit ah!!voilà leur tactique.....

Si je comprends bien il faudra négocier au moment de la fixation du prix de rachat des parts ou à défaut attaquer en justice si l'on obtient pas une régularisation de la situation ou une compensation équivalente.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Moi aussi je le croyais mais notre expert comptable qui est commun aux deux associés, duquel j'ai du mal à faire prendre position, dit que la cession des parts n'entraîne pas automatiquement le transfert du compte d'associé en même temps puisque s'il est positif il figure au passif de la société qui a donc une dette envers son détenteur.

Je ne sais pas comment la comptabilité est faite dans cette SCI, donc difficile pour moi de contredire l'expert sur un dossier qu'il a sous les yeux. Mais en principe, dans une SCI, les bénéfices en cours ne sont pas affectés: Il figure donc dans la catégorie des bénéfices de l'entreprise.

En conséquence, en rachetant les parts sociales de la SCI, votre femme acquiert tout logement la propriété des bénéfices de l'entreprise (puisque'elle devient seule associé de la SCI).

Si je comprends bien il faudra négocier au moment de la fixation du prix de rachat des parts ou à défaut attaquer en justice si l'on obtient pas une régularisation de la situation ou une compensation équivalente.

Vous avez tout compris!

Très cordialement.

Par Visiteur

Oui les bénéfices au moment de l'expertise n'étaient pas affectés sur les comptes courant mais depuis le départ de l'ex associé les deux mois de fin 2008 l'ont été affectés et bientôt tout 2009 pour 50% à chacun alors que l'ex associé n'a pas participé à la vie de la SCI comme le veut le bail

Son compte d'associé sera donc positif de 1500? pour 2008 + 8000? de 2009 soit 9500? que la SCI lui doit théoriquement.

Alors qu'avant chacun versait 1500? mois puis faisait prélever ses remboursements de prêt.

Ce mécanisme aujourd'hui profite donc bien à l'ex associé sur le dos de ma femme qui voit elle ses bénéfices divisés par deux et se retrouvera avec compte débiteur puisque son remboursement continue.

Quid de ce compte courant

Par Visiteur

Cher monsieur,

Oui les bénéfices au moment de l'expertise n'étaient pas affectés sur les comptes courant mais depuis le départ de l'ex associé les deux mois de fin 2008 l'ont été affectés et bientôt tout 2009 pour 50% à chacun alors que l'ex associé n'a pas participé à la vie de la SCI comme le veut le bail

Son compte d'associé sera donc positif de 1500? pour 2008 + 8000? de 2009 soit 9500? que la SCI lui doit théoriquement.

Oui, mais vu qu'il est dans l'obligation de régler les loyers, cela compense. Il est clair que si votre femme n'agit pas contre lui pour lui faire payer les loyers, l'associé a tout à gagner.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merçi pour toutes ces réponses .

Il me reste maintenant à pousser notre avocat à agir même avant la fin de cette expertise compte tenu de la lenteur de l'administration judiciaire.

Bonne continuation à vous

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il me reste maintenant à pousser notre avocat à agir même avant la fin de cette expertise compte tenu de la lenteur de l'administration judiciaire.

Tout à fait, une action en paiement des loyers peut être intenté dès maintenant sans qu'il y ait besoin d'une quelconque expertise..

Très cordialement,

Bonne continuation à vous aussi.