



Compromis de vente et baisse de prix

Par Secours66

Bonjour à toutes et tous.

Je vais essayer de faire simple ;-)

Je vends mon FDC pour lequel j'ai signé un compromis de vente.

15j après la signature du compromis, mon commerce est victime d'un braquage à l'arme à feu.

Mon salarié reçoit une ITT et il ne peut à ce jour pas reprendre le travail.

Moi je travaille dans une autre entreprise et je m'occupe de mon commerce sur mes jours de repos soit 3 jours par semaine.

Aujourd'hui les acquéreurs demandent une baisse de prix car je ne respecte pas le compromis de vente qui stipule que je ne dois rien faire qui puisse faire baisser la valeur du FDC.

Je ne peux pas embaucher un nouveau salarié car le compromis stipule: "l'embauche d'un salarié est interdite entre la signature du compromis et la signature de l'acte définitif".

Aujourd'hui nous sommes dans une impasse car je refuse une baisse de prix (que j'avais déjà accordée le jour de la signature du compromis) et les acquéreurs me menacent par le biais de leur avocat.

Qu'en pensez vous ?

Merci.
Sébastien.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acheteur de votre fonds de commerce a trouvé un prétexte pour demander une nouvelle baisse du prix et il emploie un avocat pour vous intimider et vous menacer. Il ne faut pas vous laisser faire. Il y a de la mauvaise foi de la part de votre acheteur. Or les contrats s'exécutent de bonne foi comme dit à l'article 1104 du code civil.

Vous ne devez rien faire qui puisse faire baisser la valeur du FDC : clause de bon sens. Ce n'est que la traduction de l'article 1614 du code civil adapté à la vente d'un fonds de commerce : La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente. Vous devez continuer à gérer le commerce en gestionnaire avisé jusqu'au moment où l'acheteur en prendra possession. Votre salarié étant en arrêt de travail pour un certain temps, il est de bonne gestion de le remplacer tant qu'il est absent de l'entreprise par un salarié en CDD ou par un intérimaire.

« l'embauche d'un salarié est interdite entre la signature du compromis et la signature de l'acte définitif » C'est aussi une clause de bon sens. L'acheteur ne veut pas que vous augmentiez sensiblement les charges de l'entreprise en augmentant l'effectif. La circonstance de l'arrêt de travail du salarié qu'il est indispensable de remplacer temporairement a été oubliée. Mais il faut interpréter le contrat avec bon sens. Le bon sens commande une embauche temporaire et vous interdire de le faire est un non-sens. Heureusement, le code civil est plein de bon sens et vient à votre secours.

Article 1188 : Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

La commune intention des parties est la préservation de la valeur du fonds de commerce entre la promesse de vente et la prise de possession par l'acheteur et cela vous impose une embauche temporaire. Il ne faut pas s'arrêter à la lettre de la clause qui interdit toute embauche mais exécuter le contrat comme le commande la commune intention des parties de préserver la valeur du fonds.

Article 1189 : Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier.

Il faut interpréter la clause secondaire de l'interdiction d'embauche au regard de la clause principale visant à la préservation de la valeur du fonds de commerce. Vous interdire de remplacer temporairement un salarié en arrêt de travail est totalement incohérent par rapport à l'objectif principal. Or c'est ce dernier qu'il faut poursuivre.

Par Secours66

Merci de votre réponse assez complète.

Cependant il me manque une info. Ok ils me menacent avec leur avocat... mais si ils passent sérieusement à l'action, es ce que je risque quelque chose du fait que je n'ouvre que 3j semaine et que le CA est en forte baisse ?

Par Nihilscio

Si, du fait de l'indisponibilité du salarié, vous n'ouvrez que trois jours par semaine et que le chiffre d'affaire est en forte baisse, une baisse de prix ou une indemnité à verser à l'acheteur sera justifiée. Il faut compenser l'indisponibilité du salarié par l'embauche d'un intérimaire.