



Refus d'instrumenter notaire

Par Nino26000

Bonjour, Il semblerait que le notaire qui est en charge de la vente du fond de commerce que je suis entrain de racheter s'oppose au fait que nous voulons mettre en place avec le vendeur un crédit vendeur pour une somme de 35000? sur un fond de commerce vendu 150 000?. Le crédit vendeur représente donc moins de 25% du prix de vente.

Le notaire a t'il le droit de refusé de mettre en place le crédit vendeur ?

Merci par avance pour vos réponses.

Par ESP

Bonjour

Sans raison, il ne peut pas aller contre la volonté du vendeur de vous accorder cette facilité.

Il y a sans doute un motif.

Quelle est la garantie accordée ?

Comment financez vous cette acquisition ?

Par Nino26000

Merci pour votre réponse.

Le vendeur n'a pas demander de garantie mais il y a la possibilité de mettre en place les garanties habituelles (privilège vendeur, la caution à titre personnel ou la caution d'un tiers).

Le financement de la vente ce fait par un credit bancaire classique et par un apport personnel qui résulte de la vente des parts de mon ancien commerce et des économies réaliser sur mes comptes en banque (rien de frauduleux)donc c'est pour cela que ne comprend pas sa position.

C'est un notaire qui connaît bien le vendeur je pense qu'il privilégie ces intérêts.

Pour mieux vous expliquer la situation je vous fait un copié-collé de nos conversations :

Moi:

Bonjour maître,

je me permets de vous relancer au sujet du crédit vendeur que nous devons mettre en place avec Stéphane. Effectivement suite au bilan négatif qui m'a été fourni sur l'année 2020, la banque a revu sa proposition de crédit à la baisse. Pour compléter le financement nous avons convenu avec Stéphane d'un crédit vendeur.

Après vous avoir rencontré Stéphane se montre réticent

Il avance un argument qui me paraît erroné . En effet il me dit que s'il m'arrive quelque chose (dépôt de bilan, décès, maladie, accident etc?) il devrait rembourser la totalité de la valeur du fond de commerce à savoir 150 000? alors que le montant du crédit vendeur ne serait que de 35 000?.

Après m'être renseigné je n'ai trouvé aucune information concernant ce point, le seul risque mentionné pour le vendeur correspond au remboursement des 35 000? (qui peut être garanti par des tiers). Je reste persuadé que Stéphane à mal compris ou à confondu avec un crédit bail quand il vous en a parlé.

Je me permets de vous relancer par mail car je suis passé à deux reprises à votre étude où l'on m'a dit que vous alliez me rappeler pour parler de ce problème car la situation devient urgente.

Merci de me contacter au plus vite pour éclaircir la situation.

cordialement

Notaire :

Bonjour,

Je vous confirme en effet que le crédit vendeur n'est pas une modalité de paiement d'un prix de vente de fonds de commerce.

Je ne peux conseiller cette pratique, et ne peux instrumenter avec une telle modalité de financement.

En effet :

Le prix doit être payé le jour de l'acte. Le vendeur n'est pas le banquier de l'acquéreur.

Le paiement de l'intégralité du prix de la vente doit être constaté le jour de la signature afin de garantir les créanciers du vendeur de pouvoir exercer leur droit d'opposition sur ce prix. Ce prix, doit, par ailleurs, être séquestré intégralement pendant 105 jours, durée d'opposition des créanciers.

Enfin, quelle garantie apporter au parfait paiement de ce prix ? la garantie normale, est la restitution du bien vendu. Or, si vous n'arrivez pas à payer le crédit vendeur, c'est que votre fonds n'a plus la capacité de générer du résultat, donc que vous avez échoué. Récupérer un fonds sans chiffre, ou qui ne fonctionne pas, n'a aucun intérêt pour le vendeur, d'autant plus que celui-ci a d'autres projets, et n'envisage pas de reprendre le fonds ! enfin, si la garantie proposée est une caution, alors pourquoi la caution ne vous prête-t-elle pas la somme manquante ? ce serait plus simple? une garantie caution personne physique pour une cession d'entreprise est inopérante : soit la caution dispose de la somme au jour de son engagement, et dans ce cas la caution est valable (amis alors, pourquoi la caution, personne de confiance pour vous, ne vous prête pas la somme plutôt que de demander au vendeur de vous la prêter ?), soit la caution n'a pas la disposition de cette somme et alors la caution est nulle.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, en l'assurance de mes sentiments dévoués,

Moi :

Merci pour votre réponse,

Je comprends parfaitement votre position concernant cette pratique, mais il faut savoir que nous avons convenu du prix sur une société censée être rentable. Stéphane a fourni le bilan de 2020 (négalif) plus de deux mois après la signature du compromis de vente ce qui a retardé la demande de prêt et des investissements personnels. Comme indiqué dans le précédent mail, j'avais l'accord oral de deux banques pour la totalité du crédit en attente du bilan. Celui-ci a fait revoir leurs propositions.

Conscient de la situation Stéphane a accepté oralement la solution d'un crédit vendeur, pour la somme de 35 000?

Notre comptable commun et ma banque m'ont confirmé que le recours à un crédit vendeur est une solution courante dans ce type de situation

Merci de me confirmer que la solution du crédit vendeur n'engage Stéphane que sur la somme de 35 000 ? et non pas sur 150 000?.

Je suis à votre disposition pour un entretien téléphonique ou un rendez-vous à l'étude.

Cordialement

Notaire :

Bonjour,

Je vous confirme que l'engagement du vendeur ne sera que sur la somme de 35.000 euros.

En revanche, je vous confirme aussi que le crédit vendeur n'est JAMAIS utilisé en matière de vente de fonds de commerce.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, en l'assurance de mes sentiments dévoués,