Factures erronnées et vente de bien immobilier

Par Visiteur

Bonjour

nous avons signé devant notaire le même jour 2 actes de ventes portant sur 2 biens conclues à travers 2 SCI et avec intervention de la même agence
les commissions ont été facturées au cours des séances au moyen de 2 factures comportant des anomalies multiples :

facture 1 :
erreur de dénomination de la SCI débitrice (SCI désignée n´existant pas)

facture 2 :
adresse de la SCI débitrice erronée
signature non conforme au nom indiqué (gérant), vraisemblablement par le commercial ayant agi par ordre sans le mentionner et sans procuration

pour les 2 factures :
factures mentionnées comme simplement "reçues" par les 2 associés, mais non acceptées
paiements immédiats par chèques personnels des associés et non au travers des comptes des SCI (avec simple remise de photocopies des chèques perso)

suite immédiate :
demandes infructueuses de factures acquittées

question(s) :

1) peut-on exiger des factures acquittées ?
1 bis: obligation éventuelle d´accepter des factures acquittées simplement rectifiées (et donc non strictement conformes aux factures présentées) ?

2) nous souhaitons remettre les choses en bon ordre (annulation des factures erronées, remboursements, nouvelles factures conformes et nouveaux paiements via les SCI)
est-on en droit d´exiger une telle procédure ?
ou à défaut, passer par des avoirs ???

merci par avance
bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

pour les 2 factures :
factures mentionnées comme simplement "reçues" par les 2 associés, mais non acceptées
paiements immédiats par chèques personnels des associés et non au travers des comptes des SCI (avec simple remise de photocopies des chèques perso)

suite immédiate :
demandes infructueuses de factures acquittées

question(s) :

1) peut-on exiger des factures acquittées ?

1 bis: obligation éventuelle d´accepter des factures acquittées simplement rectifiées (et donc non strictement conformes aux factures présentées) ?

A titre liminaire, il convient de souligner qu'une facture n'est pas un contrat. A ce titre, toutes les erreurs d'adresse ou même de dénomination n'ont aucune incidence sur la réalité du fait générateur de la commission, et donc sur son paiement.

Ce que je ne comprends pas, c'est que si la facture a été acquittée (quelque soit d'ailleurs celui qui l'a payé), comment cela se fait-il que l'on vous demande à nouveau de la régler?

Pouvez-vous démontrez que les factures ont bien été payées?

2) nous souhaitons remettre les choses en bon ordre (annulation des factures erronées, remboursements, nouvelles factures conformes et nouveaux paiements via les SCI)
est-on en droit d´exiger une telle procédure ?
ou à défaut, passer par des avoirs ???

J'attends d'avoir la première réponse avant de répondre à cette question!

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette 1ere réponse et pour ce souhait de précisions

tout d´´abord, une correction de compréhension : on ne nous demande pas de re-payer quoi que ce soit

on peut d´ailleurs justifier du débit des chèques perso émis au meme jour que les factures

mais par contre, nous craignons que ces erreurs multiples sur les factures posent des problèmes de prise en compte dans les comptabilités des SCI

d´autant que les SCI n´ont par ailleurs aucun contrat sous-jacent avec l´émetteur des factures,

nous imaginons que "la moindre des choses" dans ce cadre imparfait, serait de disposer en base de facturations irréprochables dans la forme, et dûment acquittées
Nous souhaitons votre avis sur cela

merci par avance
bien cordialement

PS1 : les 2 factures vous ont été communiquées en PDF ce jour vers 12H55
PS2 : pas question (à ce stade) de droit immobilier proprement dit

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

tout d´´abord, une correction de compréhension : on ne nous demande pas de re-payer quoi que ce soit

Oui pardon, j'ai été conduit en erreur du fait de la formulation: "Peut-on exiger une facture acquittée?". Mais ce n'est point grave.

nous imaginons que "la moindre des choses" dans ce cadre imparfait, serait de disposer en base de facturations irréprochables dans la forme, et dûment acquittées
Nous souhaitons votre avis sur cela

Je comprends votre problème quant à la faculté de déduire des factures de votre chiffre d'affaire dans la mesure où ces factures n'ont pas été acquittées par la SCI.

Cela étant, cela ne présente pas à priori le moindre problème:

-IL convient d'une part de demander à l'agence immobilière de ré-éditer les factures au nom de la SCI puisque c'est elle qui est bien ici le débiteur.

-D'autre part, il faudrait rembourser la somme à l'associé qui a acquitté la dette et ainsi régulariser l'opération d'une manière comptable.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette nouvelle réponse

1) je comprends que l´on est en droit de demander à l´agence la réédition des factures
2)comment voyez-vous à "régulariser l'opération d'une manière comptable" par remboursement aux associés ?
2-1 un remboursement via SCI aux associés ? (cela posant au passage aux associés un problème de trésorerie non négligeable de 45500?)
2-2 ou remboursement par l´agence aux associés, suivi de nouveaux paiements par SCI ?
je souhaite savoir si je puis imposer cette 2e solution

on sera alors parfaitement "arrivés au but" !

merci par avance

bien cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

1) je comprends que l´on est en droit de demander à l´agence la réédition des factures

Tout à fait.

2)comment voyez-vous à "régulariser l'opération d'une manière comptable" par remboursement aux associés ?

J'entends l'idée que l'associé a acquitté une dette relevant normalement de la SCI. L'opération devait donc être déduite de la comptabilité de la SCI, au titre des charges déductibles. Il faudrait alors, d'une manière simplifiée, que la SCI rembourse l'associé, et l'intègre dans sa comptabilité.

Quant à la deuxième solution, elle n'est ici pas enviseageable (sauf accord de l'agence). Rien n'interdit à l'agence immobilière de recevoir un paiement de la part des associés alors que la facture est au nom de la SCI. En effet, la facture permet d'identifier le débiteur mais rien n'interdit à ce que la facture soit acquittée par une personne autre.

Très cordialement.