



Escroquerie sur acquisition de fonds de commerce

Par ZAZA

Bonjour,

Je me permets de vous contacter pour une amie qui a acheté un fonds de commerce en Avril 2006 dans la restauration/spectacles. Elle et son mari ont signé un acte de cession ainsi qu'un bail commercial. Un an après, les ennuis commencent à cause de la vétusté des murs (inondations, plafond qui s'écroule...). La Sous-Préfecture envoie un courrier pour interdire la poursuite de l'activité. Mon amie contacte le bailleur qui se décharge de la situation car dans le bail, le notaire avait rédigé une clause de "Mise aux Normes": Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros ?uvre et à la toiture.

Le notaire pour se couvrir ajoute :

Afin que cette stipulation ne soit pas requalifiée en clause de style, l'acquéreur a posé ci-après sa signature afin de reconnaître la portée de son engagement, reconnaissant avoir été pleinement informé par le notaire associé soussigné, qu'il s'engage expressément et irrévocablement à effectuer, par dérogation à l'article 1719 alinéa 2 du code civil, les travaux prescrits par l'autorité administrative pour quelque cause que ce soit.

Mon amie sollicite les service d'un avocat qui engage une procédure en référé auprès du TGI.

Le TGI se déclare incompétent car dans le bail, il est cité que tout différend entre les parties sera géré par une commission d'arbitrage avec renoncement de toute action devant les tribunaux de droit commun. Mais le TGI ordonne quand même une expertise des lieux. Le bailleur est contraint d' effectuer certains travaux qu'il exécute partiellement.

Entre temps, mon amie ne peut plus exercer son activité et sa SARL fait l'objet d'une liquidation judiciaire. La liquidatrice réclame une prorogation du délai de clôture auprès du T.C., indiquant qu'une action devant le tribunal arbitral devait être initiée aux fins d'annulation de la cession du fonds de commerce. Mais la commission d'arbitrage n'a jamais été mise en ?uvre malgré la somme de 3 000 ? versée à la CARPA.

Mon amie a relancé maintes fois la mise en ?uvre de cette commission auprès de la liquidatrice. Elle n'a rien compris dans le déroulement de la procédure car il lui a été expliqué que son avocat n'avait plus la main sur le dossier et que si la procédure n'avait pas été mise en ?uvre, c'est parce qu'il n'y avait plus de fonds dans la société.

Aujourd'hui c'est le désarroi total. Elle se retrouve avec un emprunt à solder.

Bien évidemment, il lui est reproché d'avoir signé cette clause de mise aux normes. Mais même si cela peut paraître surprenant, elle et son mari n'ont pas pris conscience de ce qu'ils signaient. En outre quand ils ont visité les lieux, le propriétaire avait bien pris soin de camoufler la misère avec de la peinture et du papier peint. Il avait reçu des courriers de menace de la Sous-Préfecture bien avant la cession du fonds de commerce et dont mon amie n'avait pas connaissance.

Depuis 2007 peut elle encore espérer un recours?

- Escroquerie?

- Le notaire avait-il le droit de rédiger une clause de dérogation à l'article 1719 du code civil?

Espérant trouver de l'aide,

Cordialement