



# Surendettement et déclaration faillite d'une SCI

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **10:20**

Bonjour,

Je suis gérante, depuis le décès de mon mari il y a 5 ans 1/2, d'une SCI, (les 2 enfants de mon mari sont partie prenante, mais je suis propriétaire de 50%, plus 25% de la part de mon mari et usufruitière du reste). Cette SCI est propriétaire des murs d'un Hôtel restaurant en Lozère, et je dois faire face depuis que je suis seule aux paiements aléatoires du loyer par le copain de mon défunt mari, propriétaire du fonds. Il est en redressement judiciaire avec 480 k€ de dettes et me demande d'accepter de diviser par deux les sommes qu'il me doit (environ 180k€, le reste étant des dettes envers le fisc, l'urssaf et ses fournisseurs) pour continuer "son exercice". J'ai renfloué avec mes derniers personnels le compte de la SCI sur lequel sont prélevés les mensualités d'emprunt d'acquisition des murs, mais je ne peux plus, et ne veux plus continuer. La SARL d'exploitation va, donc, être déclarée en liquidation. Comment va-t-on gérer le défaut de remboursement du prêt par la SCI qui n'aura plus de fonds????????????????? Mes avoirs personnels risquent-ils d'être saisis? Je souhaiterais que les murs soient mis en adjudication pour me débarrasser de ce fardeau.

Que faire ???

Merci pour vos conseils A78

Par **JuLx64**, le **16/10/2013** à **11:33**

Les associés d'une SCI sont solidaires indéfiniment des dettes de la société, donc oui vos biens personnels, et de ceux des enfants de votre mari, peuvent être saisis pour en payer les dettes. Mais vous n'en êtes pas encore là.

La première chose à faire c'est effectivement d'évaluer la valeur des murs, si elle est supérieure à celle de votre dette vous êtes a priori à l'abri. Et vous n'avez pas besoin de les mettre en adjudication, vous pouvez les vendre de gré à gré, ce qui est beaucoup plus favorable.

La deuxième chose que je vous conseillerais, c'est d'aller voir la banque créancière pour voir avec eux s'il y aurait moyen de rééchelonner le prêt, de manière à vous permettre de faire face aux mensualités.

Et la troisième c'est d'étudier une solution avec l'exploitant. Si en échange d'un rééchelonnement de sa propre dette (solution à étudier de préférence à un abandon partiel) il

peut à nouveau vous payer le loyer, c'est probablement la meilleure solution pour tout le monde.

À l'inverse, vendre de manière précipitée les murs d'un immeuble dont l'exploitant est en redressement judiciaire est probablement le pire moyen de procéder.

Il y a par ailleurs peut-être un bon coup à jouer si vous parvenez à dégager votre propre horizon financier : obtenir la résiliation du bail pour non paiement des loyers. Vous devenez alors propriétaire du droit au bail, qui a probablement en soit une valeur élevée, pour peu que l'emplacement soit effectivement favorable à un commerce,.

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **12:13**

Mille mercis !!

Je vais tenter la résiliation du bail auprès du Tribunal, mais depuis sa première comparution l'an dernier, le gérant s'est acquitté de son loyer, tout en me prévenant qu'à partir d'octobre c'était NIET. Je vais donc avoir du mal à demander une résiliation du bail, maintenant quant à attendre encore des mois, je vois fondre mes réserves...

D'autre part, s'il n'est pas capable de payer son loyer je le vois mal payant ses arriérés.. en plus. D'autant que mon mari lui avait consenti un prêt pour acheter le fonds et qu'il a refusé depuis le décès de me le rembourser ( nantissement sur le fonds... blindé de dettes !!)

Si j'en tire une conclusion : ne jamais faire d'affaire avec des amis, surtout ceux de votre conjoint !!

Merci encore je tente le coup de la résiliation du bail, l'Hôtel restaurant étant sur le marché depuis plus d'un an sans résultat ... Bonne journée !! A78

Par **JuLx64**, le **16/10/2013** à **12:21**

Qu'est-ce qui est sur le marché ? Le fonds de commerce ou les murs ?

Si c'est le fonds de commerce et qu'il est en vente à un prix raisonnable, c'est qu'il ne le vaut pas... Vous ne gagnerez pas grand chose à récupérer un bail sans valeur...

C'est un bon coup à jouer \_seulement\_ s'il sa valeur est importante.

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **14:43**

L'Hôtel et le fonds sont sur le marché.

Si repreneur il y avait pour le fonds, les dettes que le Tribunal l'obligerait à assumer sont telles ( 480 k€)que je le vois mal payer et le loyer et les dettes -même étalées sur 10 ans - Il devrait mensuellement assumer : 3620 € de loyer et 4000€ de remboursement de dettes. Le CA est de 550 k€ par an. Avec ce chiffre le gérant ne peut pas payer son loyer pendant la moitié de l'année.....!!Comment un repreneur pourrait il assumer ?????

En suivant votre idée : je reprends le bail pour la perte de mes dettes et tente de vendre les murs pour la moitié de leur valeur 300k€.... Je pense avoir plus de chance de trouver un repreneur que si on lui impose les dettes actuelles.

Je me demande même si le gérant qui insiste pour que je divise mes dettes par deux , prétendant avoir un repreneur, ne tient pas à ce que j'applique votre idée, car, dans ce cas, il se retrouvera à devoir payer ses dettes sur ses biens propres....  
Mon avocate- qui tente de régler la succession-, n'est guère intéressée par ce problème, et me dit que je suis dans une situation inextricable - point barre : faites avec !!  
Je vais téléphoner à l'administrateur.....  
Bonne fin de journée A78

Par **JuLx64**, le **16/10/2013** à **15:03**

Ça ne fonctionne pas tout à fait comme cela.  
Si le commerce n'est pas viable faute d'accord avec les créanciers (dont vous faites partie) sur une restructuration de la dette, la société qui le détient sera liquidée. C'est à dire que ses actifs seront vendus, au profit des créanciers, mais les salariés et l'état étant prioritaire vous ne toucherez probablement rien. Ensuite la société disparaît, et ses dettes aussi. Une nouvelle société peut alors reprendre l'exploitation de l'hôtel.  
Dans ce cas soit le bail existe toujours au moment de la liquidation et il sera vendu au même titres que le reste des actifs au plus offrant, soit il a été résilié, auquel cas il n'existe plus, et de facto vous appartient. Vous pourrez alors demander un loyer plus élevé, ou demander un pas de porte à l'installation du nouveau preneur.  
Mais si la société est déjà en redressement, cela risque d'empêcher la résiliation du bail, du moins jusqu'à la liquidation.  
Quoi qu'il en soit, vous avez tout intérêt avant de vendre les murs à ce que l'immeuble soit loué par une société saine, afin de donner de la visibilité à l'acheteur éventuel sur le paiement des loyers.

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **15:57**

OUI..... mais en attendant je suis obligée de continuer à payer chaque mois le remboursement du prêt soit quasi totalité du loyer. Et je sais qu'il ne sera payé qu'à mi-temps et encore !! Par contre ce que je crains s'il y a liquidation c'est que l'Hôtel soit fermé pendant longtemps ce qui va compliquer la vente....et, de plus, en Lozère, l'hiver est rigoureux et des dégâts risquent de donner une moins value à l'immeuble !! Quelle galère !!

Par **JuLx64**, le **16/10/2013** à **15:59**

Oui, d'où l'importance d'éclaircir votre horizon financier en renégociant avec votre banque. Elle n'a pas non plus intérêt à ce que vous ne puissiez pas faire face à vos échéances. Et s'il s'avère qu'elle ne veut pas renégocier et que vous risquez de ne pas pouvoir faire face aux échéances, vous avez probablement intérêt à trouver un arrangement avec le preneur pour que lui-même puisse poursuivre son activité, au cas où ce serait encore possible. Vous n'avez intérêt à résilier le bail que si vous avez de quoi garder la tête sous l'eau le temps qu'un nouveau preneur ne puisse reprendre le paiement des loyers.

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **16:36**

J'ai les moyens de tenir mais combien de temps vue la situation économique actuelle. Je suis la seule dans la SCI à faire face à ces dettes que je compte récupérer dans la liquidation de la succession que les enfants ne veulent pas signer..... depuis 5 ans. Je serais plutôt partisane de résilier le bail pour trouver un repreneur qui aura tout intérêt à reprendre les murs ET le fonds pour le même prix, plutôt que payer pour éponger des dettes qu'il n'a pas faites. Mon raisonnement est peut être simplet..... !!???

Par **JuLx64**, le **16/10/2013** à **16:44**

Encore une fois, le repreneur ne reprendra pas les dettes si la société est liquidée. Mais vous avez raison sur le fait qu'en général c'est l'exploitant qui a le plus intérêt à racheter les murs.

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **17:05**

"Si la SARL est liquidée les dettes disparaissent". Dans ce cas je ne comprends pas que le gérant actuel me clame haut et fort que je dois diviser ma dette par deux pour que le repreneur puisse gérer cette affaire ??? Il me semble que si repreneur il y a, il faut être complètement demeuré pour accepter de reprendre les dettes du vendeur. Cet éventuel repreneur a tout intérêt à attendre la dissolution de cette SARL et reprendre le bail pour zéro et moi de lui proposer les murs pour ce qu'il aurait payé le fonds. Maintenant il est vrai que toutes les complications juridiques ne vont pas arranger l'affaire. En résumé : il faut que je m'assure qu'il y ait un repreneur et que la liquidation de la SARL soit possible et ne complique pas trop le problème ...

Par **JuLx64**, le **16/10/2013** à **17:45**

Il y a peut-être un repreneur pour la SARL, ce qui permettrait d'éviter sa liquidation, mais qui n'accepterait qu'un montant maximum de dettes. Supposons que l'affaire vaille 100 sans dettes, et qu'elle ait 200 de dettes. Un repreneur peut tout à fait proposer de la reprendre pour 1 € symbolique, mais avec 100 de dettes seulement. Donc l'administrateur demande aux créanciers de renoncer à une partie de leur créance pour passer de 200 à 100. Si la SARL est liquidée vous perdez probablement 100% de votre créance, donc vous êtes aussi perdante. Sauf justement si vous récupérez le bail, et qu'il vaut plus de 50% de la créance...

Par **Apolline78**, le **16/10/2013** à **17:59**

ok!!! Je vais voir ça avec l'administrateur au téléphone demain.  
Merci pour tous ces renseignements qui ont éclairé ma lanterne..  
et bonne soirée A 78