

**Une famille sauvée de la ruine. L'histoire qui va vous être contée aujourd'hui, concerne une dame âgée de 75 ans à l'époque des faits et de son fils âgé d'une quarantaine d'années...**



En avril 1993, Michel G., à l'âge de 42 ans, se trouvait au chômage et en fin de droit. Il résidait dans une région très peu propice à trouver un emploi, à savoir Castellane dans les Alpes de Haute Provence. A cette époque, il fit par hasard la connaissance de Mr T, responsable de la Société CEFIC 83 qui exerçait le métier d'agent immobilier en compagnie de Mr V. Mr T persuade Michel d'acheter un fonds de commerce de snack-bar. Il se propose de lui trouver une affaire alors que Michel n'avait aucun apport personnel et aucune expérience de propriétaire exploitant de ce genre d'établissement. Michel s'est laissé convaincre ayant vu dans ce projet le meilleur moyen de créer son propre emploi et de sortir de la spirale du chômage de longue durée.

Le Mr V le prend en main. Rapidement, la CEFIC propose à Michel de faire l'acquisition d'un fonds de commerce de « salle de jeux, débit de boisson et snack de 3<sup>ème</sup> Catégorie » exploité par l'EURL LE ROND POINT. L'EURL LE ROND POINT est propriétaire du fonds de commerce depuis OCTOBRE 1991 acquis pour le prix de 19 818 €. Elle le vend, en juillet, 1993 : 73 175 €. L'acte d'acquisition par Michel et de prêt sont en date du 9 juillet 1993, sans qu'aient été communiqués les bilans. C'est mentionné dans l'acte notarié :

**« compte tenu de la date d'ouverture du fonds de commerce, il n'a pu être communiqué les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux »..**

Cette acquisition se fait moyennant le prix de 73 175 € + 15 244 € de frais, dont la commission de Mr V, intermédiaire pour 15 187 € qui s'est chargé de trouver le financement. L'opération est financée par :

- un prêt de 73 175 € remboursable par mensualité de 1 302 € en 7 ans, consenti par la SOFICIM. Le TEG était de 15,06 %. Avec le cautionnement de Renée, la mère.
- un prêt de 16 974 € remboursable par mensualité de 347 € en 7 ans, consenti par la SOGER.

Michel a emprunté une somme globale de 87 100 € avec des échéances mensuelles de 1 650 €. Pour obtenir les prêts, la demande de financement est accompagnée d'un prévisionnel établi par l'expert comptable du vendeur qui fait bondir le chiffre d'affaires de 143 % et le bénéfice de 2.800 % sans expliquer pourquoi un tel optimiste. Le seul fait de la vente ne permet pas d'espérer un tel bond. La CEFIC et Mr V se sont occupés de tout le projet, à savoir : dossier de financement, négociation avec les organismes de prêt, etc...puisque Michel avait donné un mandat de recherche de fonds et de capitaux.

**21 MOIS APRES L'ACHAT MICHEL DEPOSITAIT LE BILAN, SOIT LE 17 MAI 1995.**

Très rapidement, Michel s'est rendu compte qu'il avait été trompé. Il apprit par l'environnement que ce fonds de commerce était sans clientèle et que les vendeurs étaient dans une situation très endettée d'où la mise en vente prématurée (au bout de 13 mois). Après 6 mois d'exploitation, le premier bilan pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 1993 a fait apparaître une perte de 8 895 € et le bilan de l'exercice 1994 a

relevé une perte de 28 088 €. En conséquence, les prêts bancaires ne purent être honorés. Michel a été contraint de déposer le bilan après 21 mois d'exploitation. Par jugement en date du 23 mai 1995, le Tribunal de Commerce de DRAGUIGNAN a ouvert la procédure de la liquidation judiciaire de son entreprise. Un liquidateur a été désigné par le Tribunal de Commerce : Maître MASSIANI. Elle a été frappée par les nombreuses anomalies de cette affaire et notamment :

- Le fonds de commerce vendu à Michel GOFFARD se situe géographiquement en un lieu excentré d'une petite ville sans clientèle potentielle alentour. Il constitue quasiment une anomalie.
- De fait, le chiffre d'affaires réalisé par le fonds de commerce durant l'année 1992 a été quasiment inexistant avec un bénéfice annuel de 878 €. L'exploitant avait tenté de l'embellir en vain. Il était très endetté et il devait vendre rapidement ou déposer son bilan.
- Le fonds de commerce avait été acheté 18 mois plus tôt 19 818 € seulement. En réalité, s'il n'avait été vendu, l'entreprise aurait déposé le bilan.
- D'ailleurs la période d'exploitation du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 1993, par Michel, soit à peine six mois d'exploitation, avait généré une perte de 8 895 €.
- Le liquidateur a constaté que, pour les besoins de la vente, les bilans avaient été mis de côté au profit d'un bilan prévisionnel, établi par l'expert comptable du vendeur, le sieur BADO.

**Habitée aux arnaques les plus diverses en matière de fonds de commerce le liquidateur s'est forgé la conviction que les acquéreurs avaient été victimes et qu'aucun des professionnels n'avait fait son travail: ni le notaire, ni l'intermédiaire le Mr V, ni même les banques dont l'attention aurait dû être attirée par une demande de crédit basée sur un prévisionnel et non sur les bilans réels.**

Après le dépôt de bilan, plusieurs procédures furent introduites avec des résultats contradictoires alors que les faits et le dossier étaient identiques. Ca en dit long sur la subjectivité de la justice.

**- une action en responsabilité contre le notaire et l'intermédiaire Mr V par l'administrateur.**

**- Quelques temps après, Mme Renée, caution de son fils, introduisit une action en responsabilité à l'encontre de la Banque la SOFICIM.**

**- Plus tard, le liquidateur, pour le compte de la liquidation judiciaire engagea une procédure contre SOFICIM et SOGER.**

Les décisions prononcées ont été radicalement différentes. Vous trouverez l'analyse de ses décisions dans l'encadré. Les procédures ont pour particularité de voir 15 magistrats différents examiner le dossier. Résultat, 12 se sont condamnés les intervenant mais 3 se sont prononcés contre Michel et Renée. Malheureusement c'était ceux qui décidaient en fin de circuit judiciaire. Les conséquences de toutes ces décisions judiciaires étaient catastrophiques pour cette famille qui se retrouvait devant une situation dramatique. Renée était caution de son fils. Elle devenait débitrice à sa place. Michel était en liquidation. Ses dettes seraient effacées mais au préalable le liquidateur doit liquider tous les biens lui appartenant.

Généralement cette obligation se traduit par la vente aux enchères à un prix bien inférieur au prix du marché. Quant la vente se fait de gré à gré avec l'autorisation judiciaire, elle a lieu à un prix très cassé.

Renée et Michel étaient copropriétaires d'une maison qui valait environ 300 000 € acquise du vivant du père de Michel décédé bien avant les faits. Une dette bancaire augmente mathématiquement avec le temps. En 1993, elle était de 90 149 €, en 2000 elle se montait à environ 150 000 € mais la perte financière de la famille était de l'ordre de 180 000 €. Si la procédure de liquidation avait été respectée cette famille aurait perdu sa maison. Renée aurait du se reloger avec 800 €/mois de retraite et vivre. Son fils était de nouveau au RSA.

## **VOUS VERREZ COMMENT ILS ONT ETE SAUVES**

### **Michel et Renée ont-ils été victime d'un aléa judiciaire ou de la protection judiciaire du banquier !**

La justice s'est prononcée sur cette affaire à la demande du mandataire judiciaire. Treize juges l'ont examiné. Le tgi de Dignes les Bains a condamné la Soficim et la Soger à payer à la liquidation des biens de Renée G. les sommes suivantes :

549.130,77 Francs par la Soficim

120.556,76 Francs par la Soger

4.570 € en réparation du préjudice moral subi par Monsieur G

Il a condamné également la Soficim et la Soger aux entiers dépens et à 1.500 € en application de l'Article 700 du N CPC.

Avant cette décision, le tgi de Draguignan avait examiné l'affaire car l'intermédiaire et le notaire avaient été assignés devant ce Tribunal par le liquidateur judiciaire mais, il avait « oublié » les deux banques. La décision du 23/05/1997 avait condamné l'intermédiaire à 750 000 Francs. Il n'a jamais rien versé ayant disparu dans la nature.

#### **Les motifs du tribunal sont importants :**

*« Le bilan comptable de l'exercice 92 établi par le Cabinet Bodo, exercice précédent directement l'année d'acquisition du fonds par Monsieur G, fait état d'un chiffre d'affaires de 389 345 francs, et d'un bénéfice net de 5 763 francs ;*

*« Le fonds acheté pour un montant de 480 000 francs, avait été précédemment acquis deux ans auparavant pour la somme de 130.000 francs ;*

*« Des financements bancaires ont été sollicités à hauteur de 563 150 francs, soit 83 150 francs de plus que le montant du fonds de commerce, soit encore quasiment le montant des frais d'honoraires de Monsieur V ;*

*« Le bilan prévisionnel établi à l'appui du projet de rachat fait état d'un bénéfice prévisible de 107 300 Francs, soit une augmentation de plus de 1800 % par rapport au bénéfice net de l'année précédente ; le commentaire rédigé à l'appui de ce bilan prévisionnel est particulièrement succinct, et ne donne aucun élément d'explication [à l'appui d'un tel optimisme](#) ».*

Il n'a pas échappé à la juridiction que V, pour le compte de la Cefic, a monté de toute pièce un dossier pour obtenir les financements sollicités et [les Banques ne se sont pas informées sur la situation économique réelle du fonds acquis par Mr G](#). Cette procédure s'est achevée par un arrêt de la cour d'appel en date du 21 Février 2002 confirmant le tgi

de Draguignan. Une autre procédure a été engagée par Renée G, la mère, qui était caution contre la Soficim et la Soger. Cela donna un jugement qui a condamné Soficim et Soger avec aux motifs :

*« la société SOFICIM qui se devait d'étudier le risque encouru, et à laquelle cette situation ne pouvait échapper, a donc gravement manqué à son obligation de conseil en contribuant à la mise en place d'une opération vouée à l'échec, dès l'origine ».*

Contre toute attente, la cour d'appel d'Aix en Provence a réformé le jugement de Dignes alors qu'elle avait confirmé l'autre jugement du tgi de Draguignan qui faisait état des mêmes faits, des mêmes chiffres et dont la demande reposait sur les mêmes documents.

Comment se fier à la justice ? Bien évidemment cet arrêt a été porté en cassation et la cour de cassation confirme la cour d'appel.

## L'INTERVENTION DE LA FNACAB

A la suite de cette longue série de procédures qui a coûté quand même cher, Madame G et son fils allaient se trouver ruiner. La banque pouvait exiger la vente de l'appartement et pouvait vendre aux enchères. Elle commença la procédure. C'est alors que tout était perdu sur le plan judiciaire. La FNACAB s'est trouvée en première ligne pour défendre les intérêts de ses adhérents.

Il fut décidé de médiatiser cette affaire et pour cela il faut créer l'évènement. Malheureusement, la presse ne bouge pas très facilement surtout dans ce genre de conflit. Il lui faut de l'évènement pour bouger. Vous serez peut être intéressé par un prochain article qui vous racontera les difficultés que l'on rencontre lorsqu'on veut médiatiser. Contrairement à ce que beaucoup pensent, ce n'est pas très facile.

Bref, nous avons donc organisé un évènement. Le siège social de la banque étant à MARSEILLE, nous avons informé la presse que Madame G, âgée de 75 ans, serait installée à l'angle de la rue Paradis et de la Cannebière à quelques 100 mètres du siège de la banque pour protester devant cette situation qui allait la ruiner. Cette dame était tout à fait déterminée à agir et à ne pas se laisser faire contrairement à beaucoup d'autres qui ont peur de leur ombre.

Lorsque nous avons annoncé cette information, avant même qu'elle se produise, la banque informait qu'elle voulait négocier.

La FNACAB a négocié et la dette a été divisée par 3 et des délais ont été accordés. Nous avons donc eu un chiffre très acceptable et la dame G a pu payer, certes en vendant son immeuble à l'amiable mais le capital conservé lui a permis de se reloger dans sa petite commune en un lieu plus adapté à ses besoins. En effet sa maison devenait trop grande pour elle étant donné son âge. Tôt ou tard elle l'aurait vendue.

**C'est une des belles victoires dont peut s'enorgueillir la FNACAB ainsi que l'avocat qui a traité cette affaire.**