



Choix de régime fiscal pour un particulier et précisions

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté 1 maison en VEFA en 2006, pour livraison fin 2007, (objectif défiscalisation) dans 1 ensemble immobilier de + de 50 maisons ou apparts.

Le promoteur s'est transformé en escroc et a abandonné le chantier depuis 2 ans, à mi construction. Catastrophe pour tous les acquéreurs. Il répond qu'il n'y a pas de problème...

Je me bats seul avec mon avocat pour faire appliquer la résolution du contrat+clause pénale. Mon avocat me laisse carte blanche pour récupérer toutes les infos nécessaires pour la réplique : des centaines d'heures de travail, échanges, tél., mails. J'en suis à rédiger 1 partie de la réplique pour ne pas perdre de temps et appuyer son action auprès du TGI. Je compte gagner évidemment. Nous en sommes aux répliques.

D'autres propriétaires se réveillent. Comme j'ai acquis beaucoup d'infos sur le dossier, ils se retournent vers moi afin que je les assiste pour monter leurs dossiers en leur apportant mes connaissances, mon dossier.

Mais celui-ci vaut de l'or, car si je gagne, il servira de jurisprudence locale.

Et comme les propriétaires n'ont pas le temps (ou ne savent pas) gérer la constitution des pièces et la stratégie de leurs dossiers, j'ai imaginé proposer mes services et faire l'intermédiaire pour préparer leur action avant de l'apporter à l'avocat. En quelque sorte un rôle de courtier.

Certains trouvent l'idée intéressante car enjeu énorme pour eux. Chacun a investi, comme moi, 100000? à 150000? et estiment qu'il va être très difficile de les récupérer tellement l'affaire est mal engagée.

Ils sont ok pour que je sois rémunéré pour ma prestation car ils connaissent la difficulté à faire gérer à distance de tels dossiers.

Je réfléchis à ma rémunération : 1 partie à la signature de la convention, 1 partie à la conclusion de chaque procès si gagné? Quel montant : % de la valeur achat ou somme fixe?

Ma question : on ne sait pas à quelle date le ou les procès auront lieu: quel régime fiscal utiliser? Quelle est juridiquement la désignation de ma fonction? Quel % est d'usage dans ce type d'affaires?

De+qu'est ce qui sera gagné? Résolution? liquidation? administrateur? Quel type de contrat leur faire signer?

Merci par avance.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

1 partie à la signature de la convention, 1 partie à la conclusion de chaque procès si gagné? Quel montant : % de la valeur achat ou somme fixe?

Ma question : on ne sait pas à quelle date le ou les procès auront lieu: quel régime fiscal utiliser? Quelle est juridiquement la désignation de ma fonction? Quel % est d'usage dans ce type d'affaires?

De+qu'est ce qui sera gagné? Résolution? liquidation? administrateur? Quel type de contrat leur faire signer?

Attention, on flirte avec le conseil juridique, activité relevant du monopole des avocats et quelques autres professions juridiques. Il y a donc un risque d'illégalité dans votre projet.

1 partie à la signature de la convention, 1 partie à la conclusion de chaque procès si gagné?

En admettant que le projet soit inattaquable, une telle rémunération est tout à fait possible. Il suffit que cela soit bien écrit dans le contrat. Vous pouvez aussi faire payer un simple forfait, payable dès la prise en charge du dossier. Bref, c'est à vous de prendre la décision, je ne vois pas d'inconvénient dans un cas comme dans l'autre.

Quant au montant, c'est à vous seul d'en décider! Cela dépend de votre travail, et de la volonté des autres propriétaires.

Un prix est fixé d'une manière libre. En tout état de cause, il faut savoir que les frais d'avocat sont généralement remboursés par la partie adverse, tandis que vos frais à vous ne seront pas remboursables. Il ne faut donc pas prétendre à une rémunération trop importante.

on ne sait pas à quelle date le ou les procès auront lieu: quel régime fiscal utiliser?

Dans la mesure où vous faites cela à titre "non professionnel", vous n'avez pas le choix du régime fiscal. Les bénéfices seront imposés au titre des bénéfices non commerciaux, dans votre impôt sur le revenu global. Il n'y a pas vraiment d'autres choix possibles vu que vous n'allez pas créer une société juste pour cette affaire. Cela étant, si vous entendez mener un certain nombre de dossiers, il serait intéressant d'opter pour un statut social tel que celui d'auto-entrepreneur.

De+qu'est ce qui sera gagné? Résolution? liquidation? administrateur?

Je ne comprends pas votre question. Dites en moi plus?

Quel type de contrat leur faire signer?

Un contrat de prestation de service par lequel, vous vous engagez à:

- Fournir votre travail, tel que définit précisément.
- Obtenir une rémunération telle que déterminée dans le contrat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour vos premiers commentaires.

on flirte avec le conseil juridique...illégal ok, mais si je prends l'appellation "courtier" suis-je hors monopole? Sinon "expert" sur ce dossier compte tenu de mon expérience? sinon "consultant"? Ou bien je monte une "société de défense des copropriétaires" et, en tant que gérant, je prends un avocat pour défendre le problème des membres de la société? Possible? Quel type de société? Les membres : quel statut?

En résumé, quel type, quelle appellation et quel nom de profession ou de société puis-je prendre pour ne pas être illégal, c'est à dire hors champ de monopole des juristes ou avocats? Comment rendre le projet inattaquable?

Rémunération : effectivement je pense prendre un forfait d'ouverture de dossier, entre 500? et 1000? par copropriétaire et sur le gain un % environ 2 à 3 %. Votre avis?

Au cas où je monte une société, j'inclus dans le forfait d'ouverture de dossier les frais d'avocat que j'aurais négociés pour chaque propriétaire. Possible? Quel risque pour moi si on perd?

De+qu'est ce qui sera gagné? Résolution? liquidation? administrateur? Je ne comprends pas votre question

Réponse : la difficulté est de savoir ce que décidera le Juge donc ce que chacun pourra récupérer et moi ce qui me reviendra sur ma "commission":

-Si résolution: facile: les propriétaires sont remboursés, donc pour moi: calcul sur le montant total remboursé. Difficulté: l'exécution. Risque de trouver le promoteur insolvable. Quel recours pour les copropriétaires?

-Si nomination d'un expert pour trouver un repreneur:

-soit achèvement des travaux : paiement du % à la réception de l'ouvrage,

-soit démolition (car la mairie tend à demander une déclaration de péril): quid dans ce cas? Comment les propriétaires seront indemnisés? Donc moi aussi comment sur mon bien et ma prestation?

Y-a-t-il d'autres possibilités que je n'aurais pas vues?

Enfin, les assurances obligatoires du promoteur comprennent-elles légalement la garantie "bonne fin de travaux"? Si oui, comment la déclencher?

En cas de déconfiture y-a-t-il un fonds de garanti?

Merci de votre expertise.

Cdt.

Par Visiteur

Cher monsieur,

ok, mais si je prends l'appellation "courtier" suis-je hors monopole? Sinon "expert" sur ce dossier compte tenu de mon expérience? sinon "consultant"?

Le statut n'a aucune incidence sur une violation ou non du monopole, on s'intéresse en réalité au travail que vous exercez véritablement. "A priori", pour un simple montage de dossier, il n'y a pas violation du monopole.

Ou bien je monte une "société de défense des copropriétaires" et, en tant que gérant, je prends un avocat pour défendre le problème des membres de la société?

Ce n'est en principe pas possible. L'association de défense est réservée au seul cas où l'intention est justement de ne pas faire de bénéfice. Quant à la création d'une société, à mon sens, cela va plus compliquer les choses. Vous allez devoir monter une société d'exercice libéral, ce qui, lorsque l'on ne détient pas de diplôme spécifique, est compliqué.

Après, tout dépend de l'argent escompté. Vous comptez gagner combien à peu près?

effectivement je pense prendre un forfait d'ouverture de dossier, entre 500? et 1000? par copropriétaire et sur le gain un % environ 2 à 3 %. Votre avis?

C'est pas un mauvais chiffre du tout.

Si résolution: facile: les propriétaires sont remboursés, donc pour moi: calcul sur le montant total remboursé. Difficulté: l'exécution. Risque de trouver le promoteur insolvable. Quel recours pour les copropriétaires?

Si le copropriétaire fait faillite, votre facture reste parfaitement valable. Vous pourrez agir contre le copropriétaire qui refuse de vous payer. Les copropriétaires quant à eux, devront déclarer leurs créances dans la liquidation. Évidemment, dès qu'ils ont un jugement favorable, ils devraient prendre des garanties de paiement telle qu'une hypothèque judiciaire par exemple.

soit démolition (car la mairie tend à demander une déclaration de péril): quid dans ce cas?

Si le juge prononce la démolition, alors le juge indemniserait les copropriétaires. On se retrouverait donc dans une situation similaire au premier cas.

Comment les propriétaires seront-ils indemnisés? Donc moi aussi comment sur mon bien et ma prestation?

Je comprends pas.

Enfin, les assurances obligatoires du promoteur comprennent-elles légalement la garantie "bonne fin de travaux"? Si oui, comment la déclencher?

Non, mais légalement, en tant que copropriétaire, vous avez dû souscrire à une garantie "parfait achèvement"..

En cas de déconfiture y-a-t-il un fonds de garanti?

Absolument pas.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci de vos réponses.

Quand vous écrivez non, mais légalement, en tant que copropriétaire, vous avez dû souscrire à une garantie "parfait achèvement".. [citation] : sont-ce les assurances incluses dans le contrat de vente ?

J'ai, dans mon contrat de vente en VEFA :

-une assurance Dommages Ouvrage, mais qui ne fonctionne qu'après la réception

-un article concerne l'achèvement de la construction: "le vendeur s'oblige à poursuivre la construction des locaux, objet de la présente vente et à les achever dans le délai ci-après fixé". Cette phrase est-elle une réelle garantie, la preuve de l'assurance?

-un article assurance responsabilité: "en application de l'article L242-1 du Code des Assurances, le vendeur a souscrit

un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment réalisés par lui".
Au vu de mentions, de ces assurances, je pensais être totalement couvert. Est-ce bien le cas ?

Association : je ne parlais pas d'association, mais de société, faisant effectivement la différence entre lucratif ou non. Si je monte une société c'est pour, en râteau récupérer toutes les informations de tous les copropriétaires et en direct prendre un avocat pour mon compte, en représentativité des membres de la société, contrairement au courtier qui n'est qu'un metteur en relation. Dans ce cas quelle serait la meilleure société?

Pour le recours des copropriétaires, je parlais contre le promoteur qui aurait fait faillite et pas de moi contre l'un deux. La question reste donc ouverte : si la résolution est prononcée et qu'entre temps le promoteur fait faillite, quels sont les recours pour toucher le remboursement du bien et des frais, selon le jugement du TGI ?

Si le juge prononce la démolition, alors le juge indemniser les copropriétaire/citation] : votre remarque me paraît de TOUTE PREMIERE IMPORTANCE. Sur quelle base et avec quels fonds le juge peut-il rembourser les copropriétaires ?

Comment les propriétaires seront indemnisés? Donc moi aussi comment sur mon bien et ma prestation? Je comprends pas. /citation] : en fait vous avez répondu à la question car celle ci concernait le "comment être indemnisé en cas de demande de démolition par le juge".

Existe-il une jurisprudence sur ce type de problème à savoir sur un chantier de l'ordre de 10 millions d'euros avec ordre de démolition et indemnisation ?

Enfin, au vu de notre problème quelle serait la meilleure orientation du dossier pour que les copropriétaires soient indemnisés au mieux de leurs intérêts ? En clair, vers quel type de décision faut-il emmener le Juge dans le montage du dossier de défense des copropriétaires ?

Merci de votre expertise.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai, dans mon contrat de vente en VEFA :

-une assurance Dommages Ouvrage, mais qui ne fonctionne qu'après la réception

-un article concerne l'achèvement de la construction: "le vendeur s'oblige à poursuivre la construction des locaux, objet de la présente vente e à les achever dans le délai ci-après fixé". Cette phrase est-elle une réelle garantie, la preuve de l'assurance?

-un article assurance responsabilité: "en application de l'article L242-1 du Code des Assurances, le vendeur a souscrit un contrat couvrant sa responsabilité à raison des travaux de bâtiment réalisés par lui".

Au vu de mentions, de ces assurances, je pensais être totalement couvert. Est-ce bien le cas ?

Malheureusement non. IL n'existe à ma connaissance aucune assurance obligatoire prévoyant l'obligation pour le promoteur de s'assurer contre le risque d'inexécution partielle des travaux.

L'assurance garantie décennale prévue à l'article L212-1 du Code civil ne répare que les défauts liés à une mauvaise construction et non ceux liés à un défaut d'exécution. Le vendeur a l'obligation d'achever la construction mais il n'est visiblement pas assuré contre ce risque.

je ne parlais pas d'association, mais de société, faisant effectivement la différence entre lucratif ou non. Si je monte une société c'est pour, en râteau récupérer toutes les informations de tous les copropriétaires et en direct prendre un avocat pour mon compte, en représentativité des membres de la société, contrairement au courtier qui n'est qu'un metteur en relation. Dans ce cas quelle serait la meilleure société?

Vous ne pouvez intervenir qu'en tant que courtier. Vous ne pouvez pas prendre un avocat au nom de la société et vous en servir pour défendre les associés en justice. Un tel système, assimilable à celui des class-action est illégal en france. D'autant que les cotisations sociales et fiscales d'une société sont lourdes.

A votre place, je resterai dans votre rôle de prestataire de service: Vous vendez une préparation du dossier. Encore que même dans ce cas, vous devez faire attention: En cas de travail "mal fait" si je puis dire, les autres copropriétaires pourraient se retourner contre vous.

Pour le recours des copropriétaires, je parlais contre le promoteur qui aurait fait faillite et pas de moi contre l'un deux. La question reste donc ouverte : si la résolution est prononcée et qu'entre temps le promoteur fait faillite, quels sont les

recours pour toucher le remboursement du bien et des frais, selon le jugement du TGI ?

Absolument aucun.

vos remarques me paraissent de TOUTE PREMIERE IMPORTANCE. Sur quelle base et avec quels fonds le juge peut-il rembourser les copropriétaires ?

Je me suis mal exprimé, je voulais dire: le juge prononcera une indemnisation à la charge du constructeur.

Enfin, au vu de notre problème quelle serait la meilleure orientation du dossier pour que les copropriétaires soient indemnisés au mieux de leurs intérêts ? En clair, vers quel type de décision faut-il emmener le Juge dans le montage du dossier de défense des copropriétaires ?

Pour un projet de 10 000 000 d'euros comme vous le soulignez; ne connaissant ni la capacité financière du constructeur, ni sa capacité éventuelle à finir les travaux; ne connaissant encore moins les travaux restant à réaliser et surtout leur possibilité; je ne vois pas vraiment comment je ferai pour me prononcer sur une telle orientation qui appartient seul à votre avocat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour vos précédentes réponses.

Le tribunal de commerce vient de nommer un mandataire pour obtenir le déblocage d'une ligne de crédit auprès d'une banque, afin d'envisager l'achèvement des travaux.

Ma question :

Quel est le rôle précis d'un mandataire ?

Est-ce simplement pour faire un bilan ou intervient-il en lieu et place du promoteur ? Est-ce une tutelle ?

Comme j'ai entamé une action pour résolution de la vente, dois-je poursuivre ou modifier ma stratégie ?

Si le tribunal ordonne la résolution et condamne le promoteur à m'indemniser, est-ce que la somme sera saisie dans la ligne de crédit ? Sinon, mon contrat de vente étant avec une SARL, même si je gagne, je ne serai jamais payé, la SARL n'étant certainement pas solvable.

Sur le fait que je cherche à représenter l'ensemble des copropriétaires, de quelle manière et sous quel titre puis-je m'adresser au mandataire pour leur compte et dans ce cas, quel contrat dois-je arborer ? Connaissez-vous un site internet où je pourrais trouver un contrat type ?

PS : ne me dites pas que je dois poser la question à mon avocat, car c'est fait, mais, comme à l'habitude, je n'arrive pas à avoir de réponse. C'est bien la raison pour laquelle j'ai souscrit des questions auprès de vous !

Je vous remercie pour la suite attendue de vos réponses.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quel est le rôle précis d'un mandataire ?

Est-ce simplement pour faire un bilan ou intervient-il en lieu et place du promoteur ? Est-ce une tutelle ?

Un mandataire est un représentant des investisseurs du parc immobilier, engagé pour une mission bien précise: Obtenir un crédit pour finir les travaux. Son travail est strictement défini dans le jugement procédant à sa nomination. Il n'a en principe, nullement les fonctions d'un tuteur.

Comme j'ai entamé une action pour résolution de la vente, dois-je poursuivre ou modifier ma stratégie ?

C'est à votre avocat de répondre à cette question, je n'en sais pas suffisamment. Il est clair qu'un achèvement des travaux serait bien plus préférable à une nullité pure et simple.

Si le tribunal ordonne la résolution et condamne le promoteur à m'indemniser, est-ce que la somme sera saisie dans la ligne de crédit ?

Je comprends pas.

Sur le fait que je cherche à représenter l'ensemble des copropriétaires, de quelle manière et sous quel titre puis-je m'adresser au mandataire pour leur compte et dans ce cas, quel contrat dois-je arborer ?

Le mandataire est un représentant légal des copropriétaires pour obtenir un crédit. Vous n'avez aucun rôle à jouer vis à vis de lui.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour le suivi de ce dossier.

Afin d'être plus clair, je reprend l'ordonnance du Tribunal de Commerce du 5 novembre dernier :

"Nous...désignons Maître..en qualité de mandataire Ad'hoc, ayant pour mission :

- Dresser l'état de situation de la Société tant sur le plan financier qu'au niveau des dettes éventuelles.
- Favoriser le rapprochement de la SARL X de ses créanciers afin de permettre la réalisation d'accords sur le règlement de leurs créances.
- Faire le point sur les procédures judiciaires actuellement engagées devant les tribunaux contre la SARL X.
- Veiller à la régularisation des accords passés
- Négocier avec la Caisse d'Epargne X une ligne crédit supplémentaire pour faire suite aux discussions en cours avec cette banque.
- Négocier une ligne de crédit avec tout organisme bancaire pour la réalisation du projet des travaux du site et éventuellement négocier et vérifier la cession éventuelle du projet de travaux du site.
- Disons que le mandataire devra faire parvenir un premier rapport de situation pour le 7 décembre 2009 et le plan agréé par les créanciers au plus tard le 5 février 2010.
- Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés."

Au vu de cette ordonnance, quel rôle conserve le promoteur immobilier ? Est-il totalement déssaisi du programme ? Ou bien est-ce lui qui continuera à gérer les appels d'offres pour trouver des artisans, à surveiller l'état d'avancement du chantier ? etc...

Si le mandataire n'obtient pas de ligne de crédit, quid de la suite ?

Que peut décider le Président du Tribunal sur les procédures judiciaires en cours ? Est-ce un simple recensement ou bien cela contribue-t-il à une décision x ou y ?

Quel est le rôle du mandataire après avoir remis son rapport définitif en février 2010 ?

Pour mon action en cours :

Si le tribunal ordonne la résolution et condamne le promoteur à m'indemniser, est-ce que la somme sera saisie dans la ligne de crédit ?

Je comprends pas.

Je reformule : si je poursuis et je gagne mon procès, c'est à dire résolution de la vente et condamnation du promoteur à me verser les indemnités demandées, est-ce que la ligne de crédit obtenue par le mandataire pour relancer le chantier rentre en compte créditeur de la SARL donc dans ce cas je peux demander une saisie sur ce compte pour faire exécuter le jugement ?

Je vous remercie par avance de votre expertise.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Au vu de cette ordonnance, quel rôle conserve le promoteur immobilier ? Est-il totalement déssaisi du programme ? Ou bien est-ce lui qui continuera à gérer les appels d'offres pour trouver des artisans, à surveiller l'état d'avancement du chantier ?

Disons que la SARL X n'est pas complètement déssaisi mais presque puisque la mandataire est chargé d'un certain nombre de missions. Toutefois, officiellement, c'est bien la SARL X qui sera chargée de trouver de nouveaux artisans puisque cela n'est pas précisé dans la lettre de mission.

Si le mandataire n'obtient pas de ligne de crédit, quid de la suite ?

Au tribunal d'en juger mais probablement une liquidation judiciaire puisque j'imagine que ce jugement du TC intervient dans le cadre d'une demande en redressement judiciaire de la SARL X.

Que peut décider le Président du Tribunal sur les procédures judiciaires en cours ? Est-ce un simple recensement ou bien cela contribue-t-il à une décision x ou y ?

Il ne peut rien décider, cela ne ressort pas de sa compétence.

si je poursuis et je gagne mon procès, c'est à dire résolution de la vente et condamnation du promoteur à me verser les indemnités demandées, est-ce que la ligne de crédit obtenue par le mandataire pour relancer le chantier rentre en compte créateur de la SARL donc dans ce cas je peux demander une saisie sur ce compte pour faire exécuter le jugement ?

Absolument pas. Vu que la société est en redressement et que la liquidation approche à grand pas, il existe un principe d'interdiction des paiements. La société ne peut pas sortir d'argent. Tout se jouera entre les différents créanciers et le liquidateur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour vos réponses.

Mon avocat ne répond pas. J'ai beau le harceler il n'ouvre que rarement mes mails et n'a pas le temps de rédiger notre réplique. Il y a quelques jours, je lui ai demandé de faire un référé suite à des bruits de déconfiture possible. Mais il m'a répondu que ce n'était pas recevable par le Président du TGI.

Sauf que des copropriétaires viennent de le faire avec leur avocat suite à l'information de la nomination du mandataire, et qu'il a obtenu une date de jugement sous 1 mois. Mon avocat possède mon dossier depuis 11 mois...et je relance TOUS LES JOURS...

Puis-je déssaisir mon avocat sur le champ et en prendre un autre ?

Mon dossier est au point suivant :

- 1 lettre de mise en demeure vers le promoteur
- 2 Notre assignation
- 3 Conclusion de l'adversaire reçue le 15 octobre
- 4 Nous devons rédiger notre première réplique d'ici le 11 janvier prochain.

Question : si je change d'avocat, puis-je demander au nouveau de transformer l'action en cours pour faire un référé immédiat pour obtenir un jugement rapide compte tenu de la nomination du mandataire ? Et d'essayer par la même occasion de démontrer les tentatives d'escroquerie par émission d'appels de fonds sur des éléments de construction non réalisés (pour dépasser le cadre de la simple sarl et tenter de condamner sur la personne physique et donc ses biens propres) ?

A vous lire.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon avocat ne répond pas. J'ai beau le harceler il n'ouvre que rarement mes mails et n'a pas le temps de rédiger notre réplique. Il y a quelques jours, je lui ai demandé de faire un référé suite à des bruits de déconfiture possible. Mais il m'a répondu que ce n'était pas recevable par le Président du TGI.

Sauf que des copropriétaires viennent de le faire avec leur avocat suite à l'information de la nomination du mandataire, et qu'il a obtenu une date de jugement sous 1 mois. Mon avocat possède mon dossier depuis 11 mois...et je relance TOUS LES JOURS...

Votre avocat n'est pas sérieux et devrait vous répondre. Pour autant, sans connaître le motif précis du référé en question, je suis d'accord avec votre avocat à priori. Il n'est pas possible de faire un référé ici. Le président du tribunal rejettera probablement la requête à l'audience.

Vous pouvez tout à fait dessaisir votre avocat et en prendre un autre. La seule obligation que vous avez est de payer son solde, c'est à dire tous les actes qu'il a fait jusqu'à présent.

si je change d'avocat, puis-je demander au nouveau de transformer l'action en cours pour faire un référé immédiat pour obtenir un jugement rapide compte tenu de la nomination du mandataire ?

Je maintiens que le juge des référés n'a absolument pas compétence pour juger d'une action en résolution ou exécution forcée. Le juge des référés est un "juge du provisoire", il ne peut juger que les situations d'urgence (non justifiées par la déconfiture du débiteur).

t d'essayer par la même occasion de démontrer les tentatives d'escroquerie par émission d'appels de fonds sur des éléments de construction non réalisés (pour dépasser le cadre de la simple sarl et tenter de condamner sur la personne physique et donc ses biens propres)?

La procédure judiciaire est compliquée! Cet élément est très intéressant à faire valoir, non devant le TGI qui va juger de la recevabilité de votre action en résolution-exécution forcée, mais devant le tribunal de commerce qui statuera sur la liquidation judiciaire de la SARL X. En effet, dans le cadre d'une liquidation judiciaire, il est possible de faire étendre la procédure de liquidation au patrimoine personnel du gérant au motif "d'une faute de gestion". C'est ce que l'on appelle une action en comblement de passif. Cela peut vous permettre de vous faire payer vous et les autres créanciers. Mais je le répète, ce n'est pas le TGI qui a compétence pour cela.

Très cordialement.