



## L'expulsion d'une SCI

-----  
Par free

Bonjour,

La SCI appartient a Monsieur qui en est le gérant et l'actionnaire unique depuis le décès de l'associé il y a 6 ans

Lors de son mariage Monsieur n'a établi aucune convention entre la SCI et le couple ou la SCI et lui , si bien qu'il n'existe aucune convention d'habitation.

Monsieur n'a jamais déclaré de revenus théoriques ni le moindre avantage en nature. Il occupait ce bien sans déclaration .

Cette SCI assujettie à l'impôt sur les sociétés a déduit de nombreuses charges ( travaux , divers contrat d'abonnement, etc.?)

A l'heure du divorce Monsieur veut expulser Madame aux motifs qu'il n y a pas de convention d'habitation et que la SCI est une personne morale tiers ..

Le Jaf s'estime incompétent pour statuer sur l'attribution de la jouissance d'une SCI et moins encore sur l'expulsion de Madame et des enfants ?

Monsieur peut il saisir le Juge judiciaire et sur quelle base s'il n 'y pas de convention ?

Madame est elle occupante sans droit ni titre ?

Merci de vos réponses

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Une SCI ne peut exister que si le nombre d'associés est de deux au moins. Il faut donc au préalable liquider la société ou trouver un autre associé.

Si la société est liquidée, le litige mettra face à face Monsieur et Madame et le JAF sera compétent pour statuer.

Si la société est maintenue avec l'entrée d'un nouvel associé, le litige mettra face à face la société et Madame et il devra être réglé devant le tribunal judiciaire.

-----  
Par free

Merci Nihilscio de votre réponse

Etant donné qu'il n'y a aucune convention d'habitation régissant cette occupation, sur quoi va s'appuyer le juge judiciaire pour ordonner l'expulsion de Madame ?

Elle n'existait donc pas lorsque Monsieur et Madame ont élu domicile conjugal dans ce bien ? ( du fait qu'il n 'y avait qu'un unique associé ????)

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Free,

Reprenons dans l'ordre et n'oublions RIEN !

La SCI appartient a Monsieur qui en est le gérant et l'actionnaire unique depuis le décès de l'associé il y a 6 ans

Puisque "Monsieur" est apparemment marié, il convient de savoir comment la SCI a été financée. Si le financement est postérieur au mariage, alors, les parts de la SCI peuvent appartenir à la communauté. Ce qui ne l'empêche pas d'être gérant.

Quand l'associé de Monsieur est décédé, ses parts ont été transmises à ses héritiers. Il convient donc de disposer de plus d'éléments sur cet ex-associé et les conséquences de son décès. Il y aurait plusieurs cas :

- Pas d'héritier, mais il peut y avoir eu un testament,
- Héritiers devenus automatiquement associés,
- Héritiers non devenus associés mais disposant de la créance de part de leur ascendant,

Ces deux dernières situationS résultant des statuts de ladite SCI qu'il convient de connaître avant de se prononcer.

Dans les premier et dernier cas ci-dessus, il y a possibilité que la SCI continue avec UN seul associé. La règle (?) dirait que l'actionnaire resté seul dispose d'UN AN pour régulariser (trouver un autre associé ou liquider la SCI). Il est aussi que toute personne qui y a intérêt (l'épouse ?) peut aussi demander la dissolution.

En pratique, avec un SCI qui ne bouge pas, il est rare que l'administration intervienne pour faire appliquer cette règle.

La suite dépendant évidemment d'une clarification de ces deux sujets, il est tout à fait prématuré d'en dire plus pour l'instant, sauf à souhaiter éclaircir le sujet avec quelques hypothèses, sans savoir si elles auront un sens.

-----  
Par Nihilscio

Etant donné qu'il n'y a aucune convention d'habitation régissant cette occupation, sur quoi va s'appuyer le juge judiciaire pour ordonner l'expulsion de Madame ?

Le juge recherchera quelle convention tacite lient les associés en ce qui concerne l'occupation des biens appartenant à la société.

Celle-ci étant déterminée, le JAF deviendra compétent pour statuer sur les droits de Madame quant à l'occupation du logement.

-----  
Par free

bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Je vais tenter de répondre au mieux aux questions

LA SCI a été financé par Monsieur et son associé.

L'associé est décédé, pas d'héritier. Par la biais d'un protocole d'accord avec le LU , les parts sont revenues à Monsieur.

Monsieur s'est à nouveau associé quand Madame a soulevé le problème au JAF.( donc 6 ans pares le décès de l'associé)

Dans son ordonnance le JAF précise bien que Monsieur est gérant et dispose de 100% des parts de cette SCI.

-----  
Par AGeorges

Free,

SVP, répondez aux questions. Bien sûr, les deux associés ont financé la SCI, vous n'avez pas besoin de préciser cela.

Par contre, à ce moment, Monsieur était-il marié et si oui sous quel régime matrimonial ?

Et si monsieur s'est à nouveau 'associé' à un certain moment, il ne peut pas avoir 100% des parts après.

Merci d'expliquer votre terme "protocole d'accord avec le LU". Et si ce protocole comportait une contrepartie financière, avec quels fonds Monsieur a-t-il payé ? (question du régime matrimonial comme ci-dessus).

Ajout ultérieur

LU = légataire universel

-----  
Par Rambotte

Notez qu'il y avait sans doute des héritiers dans la famille de l'associé, mais non réservataires. Le légataire universel les a évincés de la succession, et a été saisi de plein droit des parts de l'associé. Qu'il a pu ensuite revendre, ou donner, à l'autre associé.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si j'ai tout suivi, la SCI représentée par Monsieur a en effet le droit de récupérer la jouissance du bien qui lui appartient à la SCI).

Le juge en charge du divorce ne peut accorder à Madame et à ses enfants la jouissance d'un bien qui n'appartient à un tiers, même si c'est une personne morale dont son mari est actionnaire. Madame ne peut réclamer aucun droit sur un bien qui n'appartient ni à elle ni à son époux.

Et ce sous réserve d'une convention tacite évoquée plus haut par Nihilscio.

Reste la possibilité que Madame soit actionnaire de la SCI si la part de son époux est entrée en communauté, ou que la SCI soit dissoute (et que le bien réintègre le patrimoine de l'époux).

-----  
Par free

Bonjour,

Sans surprise le JAF s'est déclaré incompétent pour accorder la jouissance à Mme "et encore moins pour accorder l'expulsion de la famille à Monsieur".

Aujourd'hui, Monsieur assigne Madame en expulsion.

Pour repoudre le plus correctement :

Au décès de l'associé en 2017, Monsieur détenait toutes les parts de la SCI ( 100% ) et ce jusqu'à décembre 2022, lorsque Madame a soulevé le problème devant le JAF ( le magistrat reprend les arguments de Madame dans son ordonnance : "Monsieur est gérant et détient 100 % des parts de la SCI")

Il n'y avait pas d'héritiers réservataires lors du décès de l'associé, seulement un LU mais par le jeu de créances Monsieur est parvenu, par protocole d'accord à obtenir les parts du défunt.

Monsieur et Madame se sont mariés en 2020 bien après la création de cette SCI.

Aujourd'hui Madame a reçu un avis d'expulsion, la SCI somme Madame de libérer les lieux SUR LE CHAMP .

Plusieurs points semblent flous j'espère trouver des réponses car cette sommation est un véritable traumatisme. Monsieur ordonne même l'expulsion de son propre enfant ( moins de 10 ans).

1) il n'y a aucune convention d'habitation entre la SCI et le couple / et ou M. ou Mme.

2) la SCI est imposée sur le revenu, elle ne déclare aucun avantage en nature aux impôts ( le couple occupe donc

gratuitement ce bien depuis 2013 sans rendre de compte à la SCI ou aux impôts, 2013 soit antérieurement au mariage qui a eu lieu en 2020)

3) les statuts de la SCI sont muets sur une éventuelle occupation gratuite ou onéreuse par le gérant ou autres

4) Monsieur déduit des impôts des frais personnels ( alarme personnelle, électricité, etc...)

5) Monsieur possède les clefs de ce bien, donc Madame ( même sans droit ni titre ?) n'a pas la jouissance ( ?) exclusive.

6) rappel: en 2020 ( date du mariage), Monsieur était gérant et unique associé (100% des parts)

7) Monsieur suite à une fuite, n' a pas jugé bon d'appeler un artisan et a coupé l'arrivée d'eau centrale fermant à clefs le local où se trouve cette arrivée d'eau (plus d'eau dans la maison) et dès le lendemain a dépêché un huissier pour sommer Madame de quitter les lieux SUR LE CHAMP ?.

8) Monsieur possède toujours les clefs du bien

Voilà, Madame souhaite quitter cet enfer , mais difficile de se retourner si vite avec des enfants et en un laps de temps si court?.

Merci pour vos lumières

-----  
Par Isadore

Bonjour,

1. Donc a priori, seul le dirigeant de la SCI est compétent pour décider de qui occupe le bien.

2. Monsieur est responsable de la gestion de la SCI, au niveau de la SCI si les choses ne sont pas faites en règle c'est son problème. C'est sans lien avec le statut de Madame.

3. C'est l'affaire de Monsieur.

4. Sans incidence sur le statut de Madame

5. Cela n'empêche pas Madame d'être redevable d'une indemnité d'occupation envers la SCI dont elle occupe le bien. Elle peut faire valoir que n'étant pas la seule occupante, Monsieur est redevable d'une part.

6. Sans incidence sur le statut de Madame

7. Je pense que Madame peut exiger le rétablissement de l'eau courante dans le logement. En revanche, il semble délicat d'exiger que Monsieur prenne en charge les travaux.

8. Sans incidence sauf sur le montant de l'indemnité d'occupation SI Madame laisse monsieur accéder librement à la maison

On n'expulse pas une mère de famille entrée légalement dans les lieux en quelques semaines. Madame doit commencer à chercher un logement, et garder la preuve de ses démarches. Au vu de la situation, elle obtiendra facilement des délais (sans compter la trêve hivernale) avec l'aide de son avocat.

Mais je suis très pessimiste sur ses chances de pouvoir rester dans cette maison : le gérant de la SCI a toléré l'occupation gracieuse de la maison pendant des années, mais il est en droit de demander aux occupants de partir.

Mais tant que le divorce n'est pas prononcé, il y a un devoir de secours entre les époux, et ensuite il y aura l'obligation alimentaire envers l'enfant. Je conseille de se concentrer là-dessus. Il ne faut pas perdre d'énergie avec les comptes et les déclarations fiscales de la SCI.