



SCI et apport en capital

Par bango

Bonjour,

Nous avons créé une SCI dans le but d'acheter un terrain (3 associés pensant être des amis!).

L'associé gérant s'est chargé de la rédaction des statuts dans lequel le capital social de 1000? a été divisé en fonction de l'apport de chacun dans l'achat du terrain de 200 000e.

Il s'est donc approprié 50% du capital puisqu'il nous a dit qu'il a apporté 100 000 SAUF que 5 ans plus tard parce que aucune comptabilité n'a été faite malgré notre insistance, nous avons compris en se procurant l'acte d'achat que le terrain vaut 100 000 et non 200 000?. nous sommes donc seulement 2 actionnaires ayant contribué à l'apport. (associé X 60Ke - associé Y 40Ke associé gérant 0 et non 100ke)

Action civile/action pénale (abus de confiance)?

A la demande d'explication sur son mensonge, il nous précise que c'est grâce à ses qualités de négociation que l'achat s'est fait à ce prix et que de plus, le prix actuel couvre bien notre apport et donc que même s'il n'a rien apporté la division du capital est justifiée.

Peux-t-on demander par action en justice

-de revoir la distribution du capital en y injectant nos apports initiaux au 1000e initiaux ou

-de revoir la distribution du capital en invoquant l'abus de confiance du gérant qui nous a donc menti lors de la rédaction des statuts

si pas possible

- au moins- de jouer sur la comptabilité pour y inscrire nos apports en compte courant associés et de demander sur ces comptes courants des intérêts

Merci à vous

Par ESP

Bonjour

La seule réponse que je vous donnerai ici, est de voir au plus vite un avocat.

Par AGeorges

Bonjour Bango,

Il y a plusieurs aspects dans votre question.

Il est peu probable que vous puissiez échapper au conseil donné par ESP ...

Point 1.

Dans une SCI, on décide assez vite du Capital Social. Lui fixer une valeur basse, sans rapport avec le bien que la SCI devra gérer est peu recommandé. Vous en avez constaté un des effets.

Point 2.

Pour constituer le vrai capital social, les associés font des apports. Disons qu'il y a diverses formules. Votre 'gérant' a considéré qu'il vous avait fait un apport en industrie (sa compétence de négociateur), mais sans le dire. Il a valorisé lui-même cet apport à 100.000?, ce qui est bien au-dessus du plafond autorisé sans passer par un commissaire aux apports. Mais ce type d'apport est particulier. Normalement, les parts associées n'ont pas vraiment d'existence (on ne peut les vendre) et on ne peut pas les incorporer au capital social, mais elles donnent des droits sur la répartition des pouvoirs et des bénéfices.

Et enfin, il vous a caché tout ça.

Tout cela devra être éclairci (ce n'est pas non plus très clair pour moi).

Point 3.

Vous ne vous êtes pas intéressés (cela concerne les deux associés-payeurs) à la gestion de la SCI. Or le gérant a des comptes à rendre, et il doit faire une AG chaque année. Il aurait fallu exiger la tenue de cette AG depuis le début. Exiger requiert une action, au minimum une LRAR. Une simple demande orale, même répétée n'est pas officielle. Vous avez donc une part de responsabilité qui pourra faire un contrepoids partiel aux négligences du gérant.

Point 4.

Si votre apport en espèces n'était pas constitutif du Capital Social, il ne pouvait que venir alimenter VOTRE compte courant d'associé. Dans les statuts, il peut être décidé que ces comptes rapportent. En l'absence de clause, vous ne pouvez que demander à être remboursé, ce à quoi le gérant peut répondre : Désolé, la trésorerie de la SCI ne le permet pas. En tous cas, les comptes de la SCI (inexistants) doivent mentionner votre apport en numéraire. Il serait intéressant de voir si le gérant s'est auto-crédité un tel compte pour 100.000? !!!

Point 5.

Vous pouvez demander à ce que votre compte courant soit incorporé au capital social de la SCI. Mais cela se décide en AG et vous n'êtes pas majoritaire.

Tout cela pour vous fournir des éléments. Pas plus.

Car vous n'éviterez pas une procédure. Toute action amiable, dans le cadre où vous n'êtes pas majoritaire dans la SCI ne donnera rien.

Mon conseil serait de faire, en justice, le minimum pour que la répartition des 'parts' soit modifiée, et ensuite, les deux associés payants ayant la majorité, vous réglez le reste vous-mêmes.

Exemple :

Capital 1000? - répartition 50/30/20

Vous faites incorporer vos apports (les deux associés-payants)

Capital 101.000 - répartition 2%/59%/39% approximatif.

Voir avec votre avocat si cela est possible, et vous limiter à cela. Augmenter le 2% pour estimer un peu plus l'apport en industrie reste possible, mais le gérant n'aurait plus la majorité.

Par bango

Merci pour le retour,

De la réponse j'en comprend que

- Incorporer les apports au capital n'est pas faisable par AG puisque nous n'avons pas la majorité. Donc la procédure est inévitable. SUR QUOI PEUT ON SE BASER POUR L'ACTION EN JUSTICE visant à incorporer notre apport en numéraire au capital : abus de confiance ? (achat présenté à 200 000ke alors qu'il valait 100000 et donc aucun apport de sa part) ?

- En exigeant une comptabilité , il ne peut qu'enregistrer nos apports qui sont par conséquent garantis (en cas de vente)...mais quel est le recours contre le gérant en cas de refus de faire la comptabilité?

Merci encore

Par AGeorges

Bonsoir,

mais quel est le recours contre le gérant en cas de refus de faire la comptabilité?

Faire la comptabilité et tenir les AG font partie des obligations d'un gérant de SARL.

S'il ne le fait pas, vous pouvez le poursuivre en justice en tant qu'associé au titre de l'article L 223-22 du code du commerce.

L'escroquerie, avec l'histoire de la valeur du terrain n'est pas loin non plus.

Si jamais il y a eu des distribution de dividendes sur la base de la répartition 'escroquée', ce sera encore pire.

Les peines maximales sont de plusieurs années de prison et 375.000? d'amendes, ce qui peut vous donner une monnaie d'échange pour remettre les choses d'aplomb en mode amiable. Mais un escroc restant un escroc, la voie justice s'impose.

Vous ne pourrez vous passer d'un avocat. Tout ce que je peux vous recommander est de ne pas trop charger la mule.

Dites clairement à votre avocat que vous souhaitez simplement la voie qui vous permettra, au plus simple, de récupérer la majorité dans la SARL.

Après, vous aurez même la possibilité de virer le gérant si la justice ne l'a pas démis. Ce dernier resterait associé mais avec peu de droits.

Par bango

C'est clair et triste.

point 1 : envoyer en LRAR, la demande de tenue des compte et la tenue de l'AG (je me demande meme si c'est utile du fait du point 2)

point 2 : Par avocat, prendre la voie qui permettra, au plus simple, de récupérer la majorité dans la SARL (escroquerie)

Nous avons du mal à prendre un avocat parceque c'était un ami (pour repondre à @ESP). mais il n'y a pas d'autre issue

Merci infiniment

Par AGeorges

Re,
envoyer en LRAR, la demande de tenue des comptes et la tenue de l'AG (je me demande meme si c'est utile du fait du point 2)

Si, c'est utile. C'est une pièce que vous fournirez au dossier. Dans votre courrier, vous mentionnerez avoir de nombreuses fois (ou plusieurs) réclamé que le gérant respecte son rôle en organisant l'AG annuelle et en informant correctement ses associés, tout cela sans le moindre résultat.

Si cette partie de 'réclamation' n'est pas contestée, elle montrera que vous ne vous êtes pas désintéressé à la gestion de la société.