



## A quel tribunal s'adresser pour mandataire ad-hoc (sci liquide)

-----  
Par Domdom92

Bonjour à tous ,je possède sous forme de parts sociales un appartement dans un immeuble ,la sci a depuis très longtemps été radié et donc évidemment plus personne n'existe en tant que représentant .

je souhaiterais vendre rapidement cet appartement (studio) libre d'occupation à issy les moulineaux (92) ,celui-ci n'étant pas un appartement à vendre sous la forme "habituelle" mais sous la forme de parts sociales ,les acheteurs n'arrivent pas à obtenir de crédit pour un tel bien et il semblerait que pour faire revenir ce bien immobilier sous la forme traditionnel ,une assemblée des copropriétaires ayant leur bien encore sous cette forme doit être réunis pour voter la dissolution ou un truc comme ça !!!

à quel tribunal dois-je m'adresser pour qu'un mandataire ad-hoc puisse être designé afin que celui-ci provoque cette assemblée de copropriétaires ,quelle démarche dois-je accomplir ?

Nota:

l'ensemble de l'immeuble comprend peut-être 30 appartements mais seuls 5 ou 6 "lots" sont encore sous cette forme ,les autres étant dans une situation normal (les chanceux !)

le syndic de l'immeuble n'étant pas compétant pour s'occuper de cette affaire ,me dit-il, car ce n'est pas son rôle !

j'avoue être complètement perdu face à cette situation

je suis ouvert à tous commentaires, idées ou informations pouvant faire avancer la chose .

merci à tous

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Précisez de quoi est propriétaire la SCI et pourquoi elle n'existerait plus.

Avez-vous racheté toutes les parts ? Qui d'autre était ou est associé dans cette SCI ?

Que disent les statuts exactement ?

Et en quoi les copropriétaires de l'immeuble seraient concernés ?

-----  
Par Domdom92

la sci qui a été crée dans le but de construire cet immeuble dans les années 1930 puis d'attribuer des parts sociales aux différents souscripteurs .

sur la trentaine de lots constituant à l'origine l'ensemble de l'immeuble subsistent maintenant 5 ou 6 appartements qui restent sous la forme de parts-sociales .

la radiation a été déterminée par une date de fin (fin qui a eu lieu depuis quelques années )déterminée par avance et inscrite des le début de la constitution de la sci .

Étant bénéficiaire d'une succession suite à la mort de ma mère ,je possède donc les parts sociales correspondants à ce studio dont j'ai l'entière jouissance et entière liberté de l'occuper ou de le louer.

chaque propriétaire des lots restant sous cette forme de parts sociales sont donc comme moi et sont donc les uniques associés restant .

les autres copropriétaires de l'immeuble ne sont plus concernés par cet état de fait et je ne sais pas comment eux sont libres et pas nous .

les propriétaires sont disséminés dans toute la France et ne communiquent pas entre eux

les status ne donnent strictement occupe precision quand au devenir des lots une fois la sci radiée !

Cette sci "radiée" semble être constituée que de ces 5 ou 6 lots

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit d'une société d'attribution dont les associés auraient dû se retirer avant qu'elle ne soit dissoute. Le cas est assez classique quoique bien embarrassant. Les associés de telles sociétés sont considérés comme propriétaires par le

syndicat à cela près qu'ils détiennent des parts sociales et non des droits réels sur l'immeuble. Ce n'est pas le syndic qui pourra résoudre votre problème. Tout ce qu'il pourra faire est de vous donner les noms et adresses des autres associés, ce qui est déjà beaucoup.

Votre notaire est peut-être en mesure de vous conseiller la marche à suivre. Je crains que le recours à un avocat ne vous soit nécessaire. La juridiction compétente est le tribunal judiciaire.

L'obtention d'un droit réel sur le lot de copropriété dont vous êtes attributaire prendra un certain temps, au moins plusieurs mois. En attendant, votre studio est en pratique invendable. Cela pourrait justifier provisoirement une mise en location.

je ne sais pas comment eux sont libres et pas nous Au contraire de vous, ils ont accompli les formalités de retrait de la société avant qu'elle ne cesse de fonctionner.

-----  
Par Domdom92

Nihilscio et yapasdequoi ,merci pour vos messages :  
mon notaire,faisant pourtant parti d'une office notariale deja ancienne n'a pas eu d'autres explication que de me dire d'essayer de faire voter en assemblée générale exceptionnelle via un mandataire ad-hoc qui lui seul peut prendre cette initiative légale de nous rétablir dans une situation "normal" et donc oui je me demandais quel chemin prendre pour y arriver car le notaire reste muet et me dit ne rien pouvoir faire pour moi !!!  
donc vous dites que c'est au tribunal judiciaire que je dois m'adresser ,sauriez-vous (en gros)comment faire ma demande et à qui l'adresser ?

-----  
Par yapasdequoi

Consultez un avocat.  
Ce n'est pas un problème de copropriété mais de SCI.

-----  
Par Domdom92

J'ai 2 questions ;

1/quel spécialité pensez-vous que l'avocat doit-il avoir ?

2/le passage via un avocat vous semble t-il obligatoire ou bien puis-je faire la demande au juge de ce tribunal de procéder à la nomination d'un mandataire ad-hoc en lui expliquant la situation ?

-----  
Par yapasdequoi

Il faut un avocat spécialisé en immobilier.  
et ce n'est pas un mandataire ad hoc qui résoudra votre problème.

-----  
Par Domdom92

J'évoquais le mandataire ad-hoc simplement parce que le notaire m'avait dit qu'une assemblée des associés restant de cette sci devaient être convoqué pour voter en AGE afin de prendre une décision mettant un règlement définitif à cette affaire pénible ,mais vous me dites que non ,ce n'est pas cela ,je prend toutes sortes d'info qui peut m'aider ,aussi je suis à l'écoute de toute les idées!

-----  
Par Domdom92

Question:

Ne serait-ce pas plutôt au président du tribunal de commerce que je dois demander la désignation d'un mandataire chargé d'effectuer cette convocation AGE afin de faire voter un texte adéquat par les dernier possesseur de parts sociales pour mettre fin à cette situation bloquée depuis plusieurs années et permettre ainsi aux 5 ou 6 propriétaires de devenir enfin pleinement copropriétaires comme le sont déjà les autres propriétaires de cet immeuble ?

-----  
Par Nihilscio

C'est une société civile. Ce n'est pas une société commerciale. Le tribunal compétent est le tribunal judiciaire. La société ne fonctionnant plus, il faudra en effet que le tribunal désigne un mandataire habilité à la représenter. Il faudra aussi nommer un liquidateur, qui devrait être un notaire, dont la principale mission sera de rédiger et faire publier l'acte de partage qui transformera les parts sociales en titres de propriété. Un avocat saura comment faire.

-----  
Par Domdom92

quel serait les termes employés pour caractériser cette démarche consistant à sortir un bien immobilier d'une sci depuis très longtemps radiée ,en gros quel type de résultat dois-je obtenir à l'issue de cette AGE provoquée par l'administrateur ad-hoc ?

je pose cette question afin de connaître les mots ou expressions à utiliser pour effectuer ma recherche sur "google" dans le but de bien comprendre cette démarche que je dois entreprendre , car faire appel à un avocat est simple pour celui qui en a les moyens lce n'est hélas pas mon cas donc dans un premier temps ,je dois essayer de comprendre les termes juridiques liés au désir de l'administrateur d'obtenir un vote lié à une résolution qui me fera avancer ?

-----  
Par Nihilscio

Lisez l'article L202-9 du code de la construction et de l'habitation. Je ne suis pas en mesure de vous en dire plus.

-----  
Par Domdom92

je viens de lire l'article conseillé dans son ensemble ,j'avoue en retirer le terme "retrait",je n'ai hélas pas trouvé d'indication sur "google" quand à la manière d'effectuer un "retrait" d'une sci déjà radiée et si cette action se doit d'être tentée de manière individuelle via l'administrateur ad-hoc et quelles en seraient les conséquences vis à vis des quelques derniers "associés" qui eux aussi reste liés à cette sci ?

-----  
Par Nihilscio

Ce n'est pas au moyen d'un moteur de recherche que vous trouverez dans le détail la procédure à suivre. Il faudra demander au tribunal judiciaire soit de désigner un administrateur judiciaire pour réactiver momentanément la société radiée soit juger que vous êtes devenu pleinement propriétaire de votre appartement. A l'issue votre titre de propriété sera enregistré par le service de la propriété foncière à la demande soit d'un notaire soit de votre avocat. De toute façon, le recours à un avocat est indispensable.

-----  
Par Domdom92

j'entends vos suggestions mais il semblerait que seule une radiation intervenue depuis moins de 6 mois puisse être réactivée ,quand à faire juger que je sois devenu pleinement propriétaire de mon appartement ,il faudrait pour cela que ça puisse reposer sur des éléments concrets et factuels ,chose possible mais seulement après l'action d'un mandataire ad-hoc!

N'étant évidemment moi-même pas avocats il est vrai ,il y a au moins une chose positive ,c'est qu'en face de moi je n'ai personne qui puisse venir contrer cette simple demande que je fais au président du tribunal judiciaire et je n'aurai pas de multiple mémoires à présenter en de possibles aller-retour vu qu'aucune partie adverse n'est mise en cause.

il est vrai que j'aimerais me passer d'un avocats si la chose est possible car ces "messieurs/dame"avocats" voudront obtenir une somme dépendant du résultat obtenu,ca fait cher payé vu que possiblement calculé sur la valeur d'un appartement !

chose qui me choquerait si après coup ,je me rendais compte que j'aurai pu faire moi même la demande sans grande difficulté !

Pour l'instant je réfléchis et je me renseigne ,d'où ma présence et mes questions sur ce forum ,vous remerciant grandement au passage d'avoir l'amabilité de me répondre et d'usé une partie de votre temps !