



Ventes de parts de socetes civiles d'attribution

Par Visiteur

L'article 1861 du Code civil stipule que les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés.

Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants. Ils peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux.

Sauf dispositions contraires des statuts, ne sont pas soumises à agrément les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. Il n'est notifié qu'à la société quand les statuts prévoient que l'agrément peut être accordé par les gérants.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

L'article 1863 du même code prévoit que si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications prévues au troisième alinéa de l'article 1861, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Enfin ,selon l'article 1864 du code civil ,il ne peut être dérogé aux dispositions des deux articles qui précèdent que pour modifier le délai de six mois prévu à l'article 1863 (1^{er} alinéa), et sans que le délai prévu par les statuts puisse excéder un an ni être inférieur à un mois.

QUESTION: Ces dispositions sont-elles applicables aux sociétés civiles d'attribution gérant des résidences de vacances en temps partagé ?

Il s'avère que généralement les gérants de ces organismes sont mandatés pour vendre des parts sociales ; mais ils ne vendent pas (et par conséquent les charges continuent à courir)

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Enfin ,selon l'article 1864 du code civil ,il ne peut être dérogé aux dispositions des deux articles qui précèdent que pour modifier le délai de six mois prévu à l'article 1863 (1^{er} alinéa), et sans que le délai prévu par les statuts puisse excéder un an ni être inférieur à un mois.

QUESTION: Ces dispositions sont-elles applicables aux sociétés civiles d'attribution gérant des résidences de vacances en temps partagé ?

Oui, tout à fait.

Dans la mesure où la loi de 1986 sur les sociétés civiles d'attribution n'y déroge pas, il convient d'appliquer les règles issues du droit commun des sociétés civiles. La procédure d'agrément est donc ici obligatoire.

Il s'avère que généralement les gérants de ces organismes sont mandatés pour vendre des parts sociales ; mais ils ne vendent pas (et par conséquent les charges continuent à courir)

Pourquoi le gérant se charge t-il de la vente? Pourquoi l'associé ne cherche pas à céder lui même ses parts? Et pourquoi ne vendent-ils pas?

Très cordialement.

Par Visiteur

Les SCI temps partagé sont spécifiques. Les gérants nommés, au départ, par les promoteurs font partie du même groupe. C'est eux qui dans les années 80/90 ont vendu ces droits de jouissance par période et assure le service de location, d'échange et de revente.

L'associé est engagé pour la durée de vie de la SCI. En cas de décès ses héritiers restent porteurs de parts et doivent continuer à payer charges et travaux même s'ils n'utilisent pas leur période; c'est pour eux un cadeau empoisonné.

Les locations, échanges sont de plus en plus rares. Quant à la vente elle est quasi inexistante. L'associé n'a ni la structure, ni les moyens de vendre. Il s'adresse donc aux services spécialisés de la gérance qui font signer un mandat de vente pour 2 ans renouvelable qui, la plupart du temps, n'a pas de résultat. Pour la gérance ce n'est pas un handicap puisqu'elle continue à encaisser les charges.

Ayant repéré l'achat à bas prix à des associés vieillissants et exaspérés contents de se libérer de ce fardeau, des Groupes immobiliers s'intéressent à ces SCI ,le but étant d'obtenir la majorité des parts pour dissoudre la SCI et revendre l'ensemble à des promoteurs pour en faire des copropriétés.

La gérance voit disparaître son gagne pain. Pour se maintenir coûte que coûte elle refuse son accord de vente aux associés sous prétexte qu'elle dispose d'un mandat de vente.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ayant repéré l'achat à bas prix à des associés vieillissants et exaspérés contents de se libérer de ce fardeau, des Groupes immobiliers s'intéressent à ces SCI ,le but étant d'obtenir la majorité des parts pour dissoudre la SCI et revendre l'ensemble à des promoteurs pour en faire des copropriétés.

La gérance voit disparaître son gagne pain. Pour se maintenir coûte que coûte elle refuse son accord de vente aux associés sous prétexte qu'elle dispose d'un mandat de vente.

Dans cette hypothèse, il conviendrait à mon sens, de chercher à faire valoir votre droit de retrait, tel que prévu par le Code civil.

Le droit de retrait permet à un associé de se retirer, et d'être indemnisés à hauteur de la valeur vénale de ses parts sociales. D'un point de vue légal, vous devez faire preuve de l'existence d'un motif légitime, qui est ici, à mon sens bien présent.

Il conviendrait alors de prendre un avocat.

Très cordialement.