



SCI familiale et construction d'une habitation

Par Visiteur

Bonjour,

Je fais parti d'une S.C.I. familiale depuis 6ans. Il s'agit d'une maison au bord de la mer qui appartenait à mes grands parents, mais pour de raisons divers, nous avons vendu la maison et une partie du terrain à un particulier l'année dernière. Notre S.C.I. n'a cependant pas été dissoute et nous avons conservé une partie du terrain (constructible) dont la superficie est d'environ 1000m², sur laquelle il n'y a aucune construction. La propriété voisine appartient à ma mère, moi-même et mes deux frères (nous sommes en indivision depuis le décès de mon père). Depuis peu, j'envisage d'acheter les parts de quelques membres de la S.C.I. afin de construire une petite maison. Sur les six membres de la S.C.I. deux s'opposent à ce projet (mon frère et ma belle soeur) et souhaitent conserver leurs parts minoritaires.

Faut il donc avoir l'accord de tous les membres de la S.C.I. pour amener à bien ce projet ou alors faut il simplement avoir la majorité des parts? Si je peux construire, mon frère a-t-il le droit de s'opposer à un droit de passage (qui existe déjà) mais qui passe par la propriété sur laquelle nous sommes en indivision?

Par avance je vous remercie vivement pour votre réponse. Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Sur les six membres de la S.C.I. deux s'opposent à ce projet (mon frère et ma belle soeur) et souhaitent conserver leurs parts minoritaires.

Faut il donc avoir l'accord de tous les membres de la S.C.I. pour amener à bien ce projet ou alors faut il simplement avoir la majorité des parts?

Que prévoit les statuts de la SCI sur la question des règles de vote? Pour les actes de disposition (qui excède les pouvoirs normaux du gérant), l'unanimité est-elle exigée?

En tout état de cause, il est clair qu'un tel montage est vivement déconseillé. En effet, en admettant que vous ayez le droit de construire, le terrain (et donc la maison construite dessus) appartiendra à la SCI ce qui a pour conséquence que les actionnaires minoritaires bénéficieront gratuitement de la valeur de la maison construite sur le terrain.

Mais au delà de cette considération, il n'est pas dans l'usage de la SCI de faire bénéficier sans contrepartie ses biens à l'un de ses gérants. En conséquence, sauf à prévoir un bail entre vous et la SCI, une telle situation pourrait vous être reprochée sur le fondement de l'abus de majorité ou de l'acte anormal de gestion.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour ces conseils judicieux. Dans le cas où nous déciderions de dissoudre la S.C.I. comment se fera le partage du terrain en question?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie pour ces conseils judicieux. Dans le cas où nous déciderions de dissoudre la S.C.I. comment se fera le partage du terrain en question?

Lors de l'assemblée décidant de la dissolution anticipée de la SCI, vous devrez nommer un liquidateur qui sera chargé d'une part, d'établir les comptes (actif et passif) de liquidation et devra ensuite procéder à la liquidation. Si vous n'êtes pas d'accord sur le rachat éventuel du terrain par l'un d'entre vous, alors le liquidateur sera en droit de procéder à la vente du terrain, puis en répartira le prix entre vous.

Rien ne s'oppose d'ailleurs à ce que le terrain soit vendu par le liquidateur à un associé.

Article 1844-8 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°88-15 du 5 janvier 1988 - art. 2 JORF 6 janvier 1988

La dissolution de la société entraîne sa liquidation, hormis les cas prévus à l'article 1844-4 et au troisième alinéa de l'article 1844-5. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Le liquidateur est nommé conformément aux dispositions des statuts. Dans le silence de ceux-ci, il est nommé par les associés ou, si les associés n'ont pu procéder à cette nomination, par décision de justice. Le liquidateur peut être révoqué dans les mêmes conditions. La nomination et la révocation ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication. Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celle-ci a été régulièrement publiée.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette éclairage. Je terminerai par cette question. Faut il l'unanimité pour décider de l'éventuel acheteur? ou bien cela se décide en fonction de la majorité des parts? Merci vivement. Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Faut il l'unanimité pour décider de l'éventuel acheteur?

Tout dépend les modalités que vous mettez en place pour la liquidation et les pouvoirs que vous confiez à ce dernier mais en principe, le liquidateur décide seul.

Très cordialement.