



[SCI, Immobilière] Cessation de paiement d'un sociétaire

Par Ptitsnake

Bonjour,

Mes parents sont propriétaire d'un bien de vacances de famille dont la jouissance est partagée avec ma tante (50/50).

Jusqu'à aujourd'hui mon oncle avait créé une SCI pour gérer le bien et les charges (il était en location il y a quelque années ce n'est plus le cas maintenant et mon oncle est gérant de la SCI).

Mais mon oncle et ma tante on déménagés à l'étranger et ne profitent plus du bien et veulent donc le vendre.

Mais mes parents eux veulent le conserver mais n'ont pas les moyens de racheter la part de mon oncle et ma tante.

Mes questions sont les suivantes :

- Ma tante et mon oncle peuvent-ils forcer mes parents a vendre le bien ? (sachant qu'ils sont propriétaire à 50% chacun).
- Ma tante et mon oncle ont annoncés qu'ils n'allaient plus payer les charges pour le bien (impôts, taxe foncières, électricité, eau, etc...). En ont-ils le droit ?
- Et s'ils arrêtent de payer, les mensualités non versées seront-elles déduites de leur part si le bien est vendu ?

Merci d'avance de votre aide,

Ptitsnake

Par ESP

Bonjour

En général, avant de pouvoir céder ses titres, un associé doit obtenir l'autorisation des autres associés.

Mais ce sont les statuts qui commandent et il est impossible d'aller plus loin si vous ne dites pas ce qu'ils contiennent ? Il peuvent par exemple aménager les conditions d'exercice de ce droit de retrait.

Un article intéressant:

[url=http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1432815/sortir-d-une-sci-mode-d-emploi]http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1432815/sortir-d-une-sci-mode-d-emploi[/url]

Concernant les menaces d'impayés, l'associé, gérant ou pas, peut être reconnu responsable, par la justice, des dettes que votre SCI est incapable de payer.

Pour terminer, je pense que l'aide d'un avocat serait utile.

Par AGeorges

Bonjour Pittsnake,

Votre texte de présentation omet plusieurs éléments majeurs.

1. Le bien n'appartient ni à vos parents ni à votre Oncle/Tante. Il appartient à la SCI. De ce fait, par exemple, sa vente implique un accord majoritaire des associés de la SCI, obtenu via une Assemblée Générale. Avec 2 associés à 50% chacun, la majorité ne sera pas possible.

2. Votre Oncle est le gérant. Il est enregistré comme tel et a donc une responsabilité sur le bon fonctionnement de la SCI, y compris le paiement des charges. C'est lui qui sera en cause si les factures ne sont pas payées. Il ne peut pas juste dire qu'il ne payera plus, sous prétexte qu'il est parti au loin.

3. Votre Oncle a le droit de démissionner de son poste de gérant. Il n'est pas obligé de demander l'autorisation ni même de justifier sa décision MAIS des formalités obligatoires sont associées à cette démission :

- Convocation d'une AG,
- Nomination d'un nouveau gérant
- Publication dans un JAL
- Dépôt de documents au greffe du TC ...

4. S'il n'y a pas de nouveau gérant nommé, la SCI peut-être dissoute. Mais il y a une procédure à respecter ...

5. Tant que ces étapes ne seront pas accomplies, les associés seront toujours tenus à respecter leurs engagements.

Et donc tout cela n'est pas juste un désaccord entre vos ascendants et leur fratrie. C'est la remise en cause d'une personne morale indépendante, la SCI, que l'on ne peut jeter comme un mouchoir en papier.

Par Ptitsnake

Merci pour vos réponses.

J'avais bien en tête toutes les obligations qu'imposent une SCI et le poste de gérant.

J'ai vérifié dans les statuts de la SCI il n'y a pas de clause supplémentaire concernant la cession/retrait d'associé : "

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, avec l'autorisation de la collectivité des associés par assemblée extraordinaire.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec AR, à la société et à chacun des associés, trois mois avant la date d'effet.

Le retrait peut également être autorisé par juste motif, par décision du TGI

Et c'est pour cela que je voulais lui répondre en lui donnant les textes de loi faisant foi.

=> Ici donc, même s'il ne veut plus payé les frais de la SCI pour l'instant tant qu'il est encore copropriétaire il est obligé de continuer à payer non ?

=> Et s'il ne les paie pas est-ce que cela sera déduit du montant de ses parts lors de la liquidation de la SCI ?

Merci d'avance,

Par AGeorges

Re Ptitsnake,

Votre oncle est à la fois gérant et associé de la SCI. Il n'est pas copropriétaire.

Il a des obligations en tant que gérant et d'autres en tant qu'associé.

Il peut démissionner de son poste de gérant tout en restant associé.

Il peut essayer de vendre ses parts de la SCI, c'est-à-dire ne plus être associé, tout en restant gérant. Vos parents et vous-même et d'autres amis intéressés peuvent racheter les parts de votre oncle. Dans votre cas, du fait des statuts de la SCI, ceci devra être autorisé par une AGE.

Pour répondre à vos questions :

Les lois concernant les SCI sont dans le Code Civil, article 1846 et après.

En tant qu'associé, il est obligé de contribuer aux dépenses au prorata de ses parts,

En tant que gérant, il est obligé d'obliger () les associés à régler leur quote-part.

S'il reste des dettes d'associé à la liquidation de la SCI, celles-ci sont prises en compte au moment du partage.

Par ESP

A qui répondiez vous Pittsnake ?

Désolé mais je perds le fil, de votre sujet !

Je m'abstiens pour éviter toute dérive.