Loyers versés par scm sans bail locatif

Par Giostorino

Bonjour,

en 2013, j'étais propriétaire d'un local professionnel (au sein d'une SCI) que je louais à la SCI en nom propre , un bail avait été établi (entre moi et la SCI)
en 2017, Je me suis associé (SCM) , j'ai vendu 50% des parts de la SCI à mon associé et c'est la SCM qui verse les loyers à la SCI depuis. Le comptable qui avait constitué la SCM à l'époque a oublié d'établir un nouveau bail locatif (de la SCM à la SCI), c'est toujours l'ancien bail qui "court" (il n'a pas été dénoncé)
Mon associé peut-il réclamer 50% (sa quote part) des loyers que la SCM a versé à la SCI ?
Peut on considérer qu'il s'agit d'un "bail verbal" tacite..
Merci pour vos conseils
Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour Giostorino,

Votre exposé me pose de nombreux problèmes de compréhension.
j'étais propriétaire d'un local professionnel (au sein d'une SCI)
--> Si vous étiez au sein d'une SCI, vous n'étiez pas propriétaire, le propriétaire, était la SCI.

j'ai vendu 50% des parts de la SCI à mon associé
Vous n'avez pas défini comment les parts de la SCI étaient réparties. Si elles étaient 50/50 avec cet associé (je suppose aussi qu'il s'agissait d'un seul associé ET pour la SCI et pas la SCM), et si vous lui vendez vos 50%, alors vous n'avez plus rien et "l'associé" qui ne l'est plus avec vous est titulaire de 100% des parts de cette SCI.

Je me suis associé (SCM)
Disons que l'on appelles MEMBRES les associés de la SCM pour ne pas confondre avec les associés d'une SCI.
Une SCM acquière des moyens qu'elle partage entre ses membres selon des règles définies dans ses statuts. Cela peut concerner une secrétaire (qui est embauchée par la SCM), des outils (qui sont achetés par la SCM) et des locaux (qui sont au moins loués par la SCM).
Si la SCM ne loue pas de local, ce qui est votre cas, puisqu'elle n'a pas de bail, elle ne peut pas payer de loyer.
Comme le seul bail de location est resté à votre nom, c'est vous, à titre personnel qui auriez dû payer les loyers à la SCI. Ces locaux sont-ils partagés entre les membres de la SCM ou pas ? En tous cas, si la SCM payait les loyers prévus dans ses statuts, elle devait au moins vous refacturer, soit tout si vous étiez le seul utilisateur de ces locaux, soit votre quote-part définie aux statuts de la SCM s'ils étaient partagés.

Est-il possible de corriger tout cela ?
Il faut que vous demandiez à votre comptable ...

Et pour en venir à votre question :
Mon associé peut-il réclamer 50% (sa quote part) des loyers que la SCM a versé à la SCI ?

Quel associé ? Celui de la SCI ?
Mais vous lui avez vendu vos parts, donc vous n'êtes plus associé !

Pour la SCI, je suis pas sûr, mais elle a touché ses loyers et qui la paye peut ne pas la concerner. La SCI n'a pas à connaître les arrangements que VOUS, en tant que personne avez pu conclure avec VOUS en tant que membre de la SCM et cette dernière. Donc les loyers payés entrent dans ses comptes et son associé unique (?) a le droit de se verser des dividendes après impôts.

Il est possible que je n'ai pas bien compris votre situation . Vous pouvez la reprendre avec une formulation du genre ;

SCI = A1(50%) + A2(50%) - Après vente SCI=A2(100%)
SCM = M1+M2+M3 - local partagé %+%+%
M1=A1 (c'est la même personne, VOUS)

A1 et A2 sont les associés de la SCI s'il y en a bien 2 et que la répartition est 50/50
M1, M2 et M3 (il peut y en avoir plus ou moins) sont les membres de la SCM, et si les statuts définissent la répartition des charges du local, vous pouvez compléter la partie local partagé.