



Sci avec un seul actionnaire

Par Jesus42

Après le décès de mon père qui était actionnaire de ma sci, je suis devenu le seul actionnaire en reprenant également la part de mere. Dois je faire rentrer une personne dans la sci ou est ce qu'une sci familiale peut tolérer un seul actionnaire ?

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Une SCI ne peut pas exister avec un seul actionnaire.

Le mieux c'est d'acter la dissolution, elle ne sert plus à rien.

Par rvroy

Bonjour,

une SCI doit obligatoirement compter au moins deux associés lors de sa constitution mais elle peut devenir unipersonnelle au cours de son existence suite à un événement particulier comme c'est le cas pour vous.

La réunion des parts sociales d'une SCI en une seule main est une cause de dissolution de la société, mais la procédure de dissolution et de liquidation de la SCI n'est pas lancée automatiquement, l'associé dispose d'1 an pour régulariser la situation (dissoudre ou faire entrer un associé ou transformer la SCI).

L'administration fait toutefois preuve d'une certaine tolérance et laisse souvent la SCI subsister en dépit de son irrégularité.

Cependant il faut savoir que le Tribunal de commerce peut être saisi d'une demande de dissolution judiciaire de la SCI par toute personne ayant un intérêt (héritiers de l'associé sortant, créancier?). Le juge accorde alors à la société un délai de 6 mois pour régulariser la situation.

C'est donc une situation "instable"...

Cordialement,

Par yapasdequoi

On peut aussi se poser la question de la validité des actes réalisés pendant cette "instabilité".

La vente du bien immobilier nécessite de toute façon l'intervention d'un notaire.

Par yapasdequoi

Il faut éviter de poser x fois la même question.

Par Nihilscio

Bonjour,

La vente du bien immobilier nécessite de toute façon l'intervention d'un notaire.

Quand bien même la société est propriétaire d'un immeuble, les parts sociales sont des biens meubles dont la vente et la publicité ne requièrent pas un acte authentique.

L'immeuble appartenant à la société, sa propriété sera de fait transmise aux nouveaux associés par la vente des parts sociales mais, juridiquement, il y n'aura eu qu'une cession de biens meubles qui peut se faire sans l'intervention d'un notaire.

Par Jesus42

Merci Nihilscio pour votre réponse. Cependant je ne comprends pas votre dernière phrase : "mais, juridiquement, il y n'aura eu qu'une cession de biens meubles qui peut se faire sans l'intervention d'un notaire".

Par Rambotte

Vous ne vendez pas un bien immobilier, vous vendez des parts sociales, qui ne sont pas des immeubles.

Si vous procédiez à la dissolution de la SCI suite à la réunion de toutes les parts dans vos seules mains, vous deviendriez propriétaire du bien immobilier, et vous pourriez vendre un bien immobilier.

Mais là, ce n'est pas le cas, vous vendez des parts sociales pour régulariser la SCI afin qu'elle ait plusieurs associés. La SCI, elle, ne vend rien, elle reste la propriétaire du bien immobilier.

Par Nihilscio

Les parts sociales d'une société quelle qu'elle soit sont des biens meubles. Leur cession est enregistrée au registre du commerce et des sociétés sans qu'aucun acte soit déposé au service de la publicité foncière. Si la société possède des immeubles, le fichier immobilier continuera à indiquer sans changement que leur propriétaire est la société.

Par Jesus42

Ok. Et quel est le problème si le propriétaire de l'immeuble reste la société mon acheteur et son épouse seront les nouveaux propriétaires si je leur cède toute mes parts. N'est ce pas ?

Par yapasdequoi

Si vous leur cédez toutes vos parts, ils deviendront associés de la SCI.
Mais la SCI restera propriétaire de l'immeuble.

Par Rambotte

Un bien immobilier est une chose. Une part de SCI est une autre chose. Toute question "ils seront les nouveaux propriétaires" n'a pas de sens sans préciser de quelle chose on parle à propos de la propriété.

Par Jesus42

Effectivement je me suis mal exprimé : la sci restera propriétaire et mes acheteurs posséderont toutes les parts de la sci qui est propriétaire. On est bien d'accord ?

Par Rambotte

Pourquoi avez-vous un doute ?
Vous n'êtes pas propriétaire du bien et vous ne vendez donc pas le bien.
Vous êtes propriétaire des parts sociales et vous vendez des parts sociales.
Lors d'une vente, l'acquéreur devient propriétaire de la chose vendue, et pas de choses tierces.

Par Nihilscio

Effectivement je me suis mal exprimé : la sci restera propriétaire et mes acheteurs posséderont toutes les parts de la sci qui est propriétaire. On est bien d'accord ?

On est d'accord.