SCI en liquidation

Par carococa

Bonjour, je suis mandataire d'une sci immo et le tresor public m'a mise en liquidation pour les impots fonciers.

Questions : suite aux deces des autres actionnaires connus quelles sont les demarches que je dois faire pour etre designée seule actionnaire de la sci.

Etant deja proprietaire de 95 % des actions, 4% appartenant a ma mere decedée cependant ces actions ne figurent pas dans sa succession comment rectifier ?

Pour le 1% restant, ces actions sont passées d'un grand pere a son epouse qui est dcd recemment sans enfants comment le faire enregistrer sur la SCI et comment faire pour que le 1% me reviennent legalement soit en rachetant soit autrement ?
Je ne sais quel notaire a fait la succession de cette personne.
Ensuite comment faire pour que je devienne officiellemt proprietaire traditionnellement en dehors de cette sci en liquidation en payant la dette.
Et est ce que c utile ?
est ce qu'on peut revenir sur la liquidation de la sci ou pas ?
Pourquoi le liquidateur ne peux me donner l'identite et les coordonnées des actionaires actuels ?
Doit il les contacter pour liquider legalement ?

Merci infiniment !

Par AGeorges

Bonjour Carococa,

Pour que votre situation soit claire, il convient d'abord de valider les termes utilisés.

En principe, une SCI est administrée par un Gérant, et ce dernier est nommé par l'AG des associés/actionnaires. Quand AUCUN gérant n'a été nommé, il est possible de demander au Tribunal de nommer un mandataire 'provisoire' dont le boulot sera de convoquer une AG pour nommer un gérant.
C'est ensuite le gérant qui ... gère !

Donc, vous indiquez que vous êtes mandataire. Qui vous a nommée comme telle ? Depuis quand, et pourquoi, apparemment n'auriez-vous pas convoqué d'AG pour nommer un gérant ?
C'est le premier point.

Vous indiquez ensuite que la SCI (pas vous, n'est-ce pas) a été mise en liquidation "pour les impôts fonciers". Le raccourci est saisissant. Une SCI qui possède un bien immobilier (en principe, c'est fait pour ça) a forcément des charges à payer. Et c'est, bien sûr, le gérant qui s'occupe de cela, en faisant, au besoin, le tour des associés pou avoir de quoi payer. Evidemment encore, si une SCI a un bien immobilier qui lui appartient, elle devrait tirer des revenus de ce bien (avec des loyers par exemple), ce qui lui permettrait de payer ses charges.
Si les dettes de la SCI se sont accumulées au fil des années, notamment vis-à-vis des impôts fonciers, au bout d'un certain temps, le fisc va faire déclarer la SCI en cessation de paiement et initialiser une procédure qui devrait conduire à une liquidation. Mais ceci ne se fait pas sans d'importantes lacunes de gestion du côté de la SCI.

Le problème maintenant, si la procédure est bien avancée, c'est que VOUS ne pouvez plus rien faire. Déjà un mandataire ne peut pas gérer la SCI, et en plus, un mandataire judiciaire a été nommée(e) par le Tribunal et c'est à cette personne que reviennent les tâches de gestion liées à la liquidation. Principalement, vendre le bien immobilier et récupérer juste assez d'argent pour payer les dettes aux impôts. Pour les associés, la perte peut être importante.

Sauf si votre description de la procédure en cours est un peu pessimiste, j'ai bien peur qu'il soit trop tard pour réagir.

Merci de préciser un peu plus. Avez-vous été informée de la nomination d'un mandataire judiciaire ? La vente du bien immobilier a-t-elle été décidée ?

Par carococa

Bonjour,A. Georges, merci pour la reponse.

Je suis actionnaire mandataire gerant majoritaire a 95% depuis le premier jour de la sci nommée par les autres actionnaires dont un (beau pere) qui etait chargé du suivi comptable des revenus et dettes et qui nous as laissé ds le brouillard jusqu'a son deces.

Cette sci familiale a comme actif ma maison ou j'habite a titre gratuit et qui etait louée pour une partie a ma mere actionnaire dcd depuis 10 ans.

J'ai ete victime d'une maladie cardiaque avec grave intervention qui m'a hospitalisée durant de longs mois pdt lesquels il y a eut le jugement suite au non paiement des impots fonciers des dernieres années.

Hospitalisée et seule a bord je n'ai pas recu l'assignation en jugement et je n'y etais pas representée et je n'ai pas pu faire appel.

Un liquidateur judiciaire a ete nommé pour liquider la SCI.

Au jour d'aujourd'hui g un "business angel" qui veut bien désintéresser les impots de leur dette.

Est ce possible contre des parts ou une hypotheque pour que je garde la maison ?

Je ne reçois toujours pas les impots fonciers actuels,dus depuis le jugement, la liquidatrice ne veut pas me repondre les impots non plus.

Suite aux deux derniers deces, ma mere ou la sci n'a pas ete entree dans la succession par le notaire mais je suis unique heritiere pour 4%
et la derniere personne ces derniers mois qui etait sous tutelle dans le midi et impossible de joindre la tutelle qui ne repond a rien pour savoir si elle a des heritiers pour le dernier 1%.

De fait je me retrouve en sci unipersonnelle de fait depuis Decembre dernier.

Je souhaite donc payer les impots dus avec l'aide du business angel et récupérer la maison en nom propre est ce possible ?

Est ce que si l'action en cours ne peut etre stoppée et que je souhaite vendre la maison a l'amiable plutot qu'aux encheres comment faire ?

Le liquidateur n'a fait aucune demarche depuis la date du jugement AOUT 2021 a part un mail de janvier dernier me demandant de lui regler un montant mensuel de la dette...et il refuse de discuter avec moi.

Si la dette est payee pourquoi y aurait il la vente et la continuation de la liquidation ?

Je sais que c possible de désintéresser un creancier d'une maison car d'autres personnes l'ont fait avec par exemple des credits bancaires impayes ?

Pourquoi le liquidateur n'a t il pas interpelle les autres actionnaires pour la dette et juste moi ?

Pourquoi moi je ne pourrais pas le faire en reglant toute la dette en cours et comment le faire et a qui le dire/demander?

C un dossier touffu que j'ai decouvert a ma sortie d'hopitral et dont je n'ai pas toutes les pieces car elles etaient chez le dernier decedé qui avait la gestion.

Merci de votre aide.

Par AGeorges

Carococa,

Officiellement, seul le liquidateur est autorisé à gérer la SCI. Et c'est la SCI qui est propriétaire du bien.
Le liquidateur a donc déjà essayé de vous faire payer certains frais (avez-vous établi un échéancier ?), mais cela ne dit pas s'il a initialisé la vente en licitation du bien immobilier.
Peut-être pouvez-vous demander à votre "Business Angel" de prendre contact avec ce liquidateur ? Je ne crois pas que vous puissiez "désintéresser les impôts" sans passer par lui.

Par ailleurs, il est possible que ledit liquidateur ait mis le dossier en suspens en attendant de disposer d'éléments sur l'actionnariat. Cela peut prendre des années. Si vous l'aidez sur ce sujet, cela peut raccourcir la procédure.

Par ailleurs, sachez qu'une SCI unipersonnelle n'est pas supposer exister, même si cela arrive du fait de décès d'associés. La technique est évidemment de faire entrer d'autres actionnaires dès que possible, pour être au moins deux.

Sur l'aspect de récupération du bien "en propre", si c'est juste pour le vendre, le mieux est de voir avec le liquidateur s'il est encore possible de se substituer à la vente en licitation. Avec une offre intéressante et ferme, le choix du mode de vente relève normalement du liquidateur. Encore faut-il lui transmettre la proposition assez tôt.
Mais dans ce cas, le montant de la vente entrera dans les comptes de la SCI, et ce ne sera qu'une fois les comptes de liquidation clos que vous pourrez récupérer vos 95% du boni dégagé. Pour le reste, c'est plus aléatoire.
Si c'est vous qui achetez, il faudra financer cela et vous ne récupérerez qu'une partie de vos fonds via le boni.

Attention, si vous demandez au liquidateur de clore le dossier, vous ne pourrez plus rien lui demander après.