



Abus de confiance caractérisé au sein d'une SCI

Par Visiteur

Bonjour,

Mon épouse est membre d'une SCI à la Réunion créée en 2002 avec ses 2 s?urs. Celle résidant à La Réunion est gérante. La SCI était supposée recevoir depuis 2002 des locaux commerciaux reçus en héritage par les s?urs en 1994 (indivision). La gérante a toujours repoussé les opérations d'apport. Des studios ont été construits dessus en 2005 par emprunt de la SCI, pour location aux touristes.

En juin 2010, nous découvrons que la SCI ne pouvant louer elle-même les studios, ceux-ci ont été loués par la gérante à son mari pour 12000 euros par an. Celui-ci les sous-loue via une société X (inconnue sur InfoGreff). Il possède une société (même nom et objet) domiciliée à l'île Maurice. Les sites Internet sont identiques et précisent que les chèques de caution doivent être libellés à la société Dreamtime Ltd à Maurice. Les tarifs de location laissent supposer des bénéfices sans commune mesure avec le loyer consenti par la gérante.

Mon épouse n'a jamais su que les locaux étaient loués hors SCI. La gérante n'a jamais évoqué ce fait. Nous pensions qu'elle s'occupait de les louer elle-même. En Afrique pour raisons professionnelles, nous n'avons jamais pu participer à une AG (qui n'ont d'ailleurs jamais été organisées) et nous n'avons reçu aucun CR ou bilan annuel. Ne touchant aucun loyer mais n'ayant rien à payer, nous ne nous inquiétons pas. Je n'avais avant que les feuillets fiscaux.

En septembre 2009, la gérante a proposé un partage de l'indivision que nous avons jugé déséquilibré (elle s'attribuait les studios en sus du tiers des magasins). Ceci m'a amené à enquêter mais, hormis les comptes de la SCI que l'expert comptable m'a adressés en décembre, je n'ai aucune retour à mes demandes d'information: baux, sommes soi-disant engagées par la gérante personnellement (60 000 euros !!!) . Mes infos proviennent de recherches sur le Net.

Ma femme souhaite déposer plainte avec constitution de partie civile contre sa s?ur pour abus de confiance (montant du loyer sous-évalué au profit de son mari et au détriment des autres associés) avec demande d'indemnisation à évaluer (?).

Est-il trop tard (prescription)?

En cas de perte d'un procès ma femme risque-t-elle d'avoir à payer les frais ou d'être poursuivie pour dénonciation calomnieuse?

Je soupçonne mon beau-frère d'évasion fiscale vers Maurice des revenus des locations aux touristes, via sa deuxième société. Risquons-nous d'être considérés comme complices?

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

En septembre 2009, la gérante a proposé un partage de l'indivision que nous avons jugé déséquilibré (elle s'attribuait les studios en sus du tiers des magasins). Ceci m'a amené à enquêter mais, hormis les comptes de la SCI que l'expert comptable m'a adressés en décembre, je n'ai aucune retour à mes demandes d'information: baux, sommes soi-disant engagées par la gérante personnellement (60 000 euros !!!) . Mes infos proviennent de recherches sur le Net.

Ma femme souhaite déposer plainte avec constitution de partie civile contre sa s?ur pour abus de confiance (montant du loyer sous-évalué au profit de son mari et au détriment des autres associés) avec demande d'indemnisation à évaluer (?).

Est-il trop tard (prescription)?

Si je comprends bien, les studios ont été montés par la SCI sur un terrain appartenant à une indivision post-successorale?

Si tel est bien le cas, alors il faudrait savoir comment la chose a été comptabilisée dans les comptes de la SCI. Parler d'abus de confiance suppose de démontrer l'existence d'un détournement. Or, si l'emprunt de la SCI s'est fait au su des associés de la SCI, alors difficile de parler d'un détournement.

Plutôt que d'attaquer au pénal, avec les risques que cela engendre, notamment vous le soulignez, l'action en dénonciation calomnieuse qui est quasi-inévitable dans ce type de situation, pourquoi ne pas se contenter d'une action civiles comme demander le partage de l'indivision, avec réintégration à l'actif de l'indivision de tous les loyers perçus?

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse (même un dimanche !!).

Pour préciser:

- 1) les indivisaires sont aussi les associés de la SCI;
- 2) la comptable m'a dit que les revenus de l'indivision étaient intégrés dans les comptes de la SCI;
- 3) les associés étaient d'accord pour contracter l'emprunt ayant servi à la construction des studios. Les remboursements se font par la SCI (plus sur les revenus de l'indivision que sur les loyers de 12000 euros/an.
- 4) ce qui nous choque est le montant ridicule du loyer consenti par la gérante à son mari (sans en informer les associés). Celui-ci empêche des loyers qui auraient dû revenir aux associés via la SCI.

Si j'ai compris ce que vous suggérez:

- 1) Il faudrait obtenir le partage de l'indivision (à mon avis de préférence après une vente globale de l'ensemble pour éviter des litiges);
- 2) Y intégrer les loyers : baux commerciaux de l'indivision (inclus dans les comptes de la SCI + loyers payés par le mari à la SCI + loyers recus par le mari des locations aux touristes).

Effectivement, une procédure civile nous satisferait. Le but de la démarche est que les associés obtiennent ce qui leur est dû, sans chercher à récupérer plus. La troisième associée est d'accord avec nous mais n'a pas les moyens de participer à une procédure coûteuse que nous comptons prendre à notre charge.

Questions:

- 1) Comment lancer cette procédure (directement, via un avocat...)? Sachez que dans 3 semaines je suis affecté en République Démocratique du Congo pour 2 ans, ce qui ne simplifiera pas les choses.
- 2) Quel serait son coût estimé?
- 3) S'il faut un avocat, faut-il qu'il soit inscrit à la Réunion? Quelle spécialité choisir?
- 4) Comment obliger la comptable à me transmettre le bail signé avec son mari?
- 5) Quid de l'aspect fiscal?

Merci.

Par Visiteur

Bonjour,

- 2) la comptable m'a dit que les revenus de l'indivision étaient intégrés dans les comptes de la SCI;

Très étonnant: Une SCI ne peut pas encaisser de loyers sur des biens qui ne lui appartiennent pas ce qui est somme toute assez logique. J'en déduis qu'à mon humble avis, via la comptable, les studios appartenant à l'indivision sont donc, sur le plan de la société, déjà intégrés dans le capital social.

Si les opérations d'apport ont ne serait-ce qu'un petit peu débutés (notamment au niveau du registre des sociétés civiles), alors le partage ne sera pas possible à demander puisque l'indivision n'existe plus.

Si non, alors je maintiens ma réponse.

2) Y intégrer les loyers : baux commerciaux de l'indivision (inclus dans les comptes de la SCI + loyers payés par le mari à la SCI + loyers reçus par le mari des locations aux touristes).

Oui, la solution est quasi-identique dans les deux cas.

Si les studios appartiennent à la société, alors vous pouvez attaquer le gérant pour faute de gestion et demander des dommages et intérêts à hauteur du préjudice subi par la société du fait du loyer abusivement bas.

Si techniquement, les locaux sont toujours en indivision, alors la conclusion de baux commerciaux nécessite l'accord écrit de tous les indivisaires. Faute de cet accord, la conclusion de ce bail est inopposable à l'indivision. Vous pouvez donc contester la validité du bail, et demander des dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi par les indivisaires.

Comment lancer cette procédure (directement, via un avocat ...)? Sachez que dans 3 semaines je suis affecté en République Démocratique du Congo pour 2 ans, ce qui ne simplifiera pas les choses.

Procédure par avocat (vivement conseillé) devant le tribunal de commerce. Une fois l'avocat saisi, votre présence n'est guère requise et vous n'aurez pas à assister à l'audience. Nul souci pour votre départ donc.

2) Quel serait son coût estimé?

Tout dépend l'avocat mais comptez guère moins de 2000 euros.
L'avocat doit être inscrit au barreau du lieu du siège de la société.
Un avocat spécialisé en Droit commercial conviendrait parfaitement.

4) Comment obliger la comptable à me transmettre le bail signé avec son mari?

La comptable n'a pas le droit de transmettre ces documents. Votre avocat devra en faire la demande en justice.

5) Quid de l'aspect fiscal?

Quel aspect précisément?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour, et merci pour la précision de vos réponses.

Je comprends tout donc c'est l'idéal pour décider de la suite à donner.

Pour ce qui est de l'aspect fiscal, comme j'ai essayé de l'expliquer, je soupçonne le mari de la gérante d'encaisser les chèques des touristes des studios à La Réunion sur le compte de son autre société qui a le même nom à l'île Maurice.

Si une fraude était avérée, à mon avis, nous ne serions pas concernés car nous ne bénéficions pas (pour l'instant j'espère) de ces loyers. Mais il ne s'agit pour l'instant que d'un (fort) soupçon. Les seuls indices étant que le nom de sa société n'apparaît pas sur Infogreffe à La Réunion et que son site Internet précise que les chèques de caution doivent être faits à l'ordre d'une société à l'île Maurice.

Voilà le dernier aspect sur lequel je souhaiterais être rassuré.

Avec vos informations, je pense être en mesure de proposer à mon épouse des actions adéquates.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si une fraude était avérée, à mon avis, nous ne serions pas concernés car nous ne bénéficions pas (pour l'instant j'espère) de ces loyers. Mais il ne s'agit pour l'instant que d'un (fort) soupçon. Les seuls indices étant que le nom de sa société n'apparaît pas sur Infogreffe à La Réunion et que son site Internet précise que les chèques de caution doivent être faits à l'ordre d'une société à l'île Maurice.

Effectivement, en cas de fraude, vous ne risquez absolument rien et fiscalement, la société ne sera redevable de rien puisqu'aucun loyer n'a été encaissé.

C'est sur ce point que vous souhaitez être rassuré?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

C'est exactement ça.

Je crois avoir maintenant les éléments qui permettront à mon épouse de décider ce qu'elle veut faire.

En tout cas, merci pour la rapidité de vos réponses et pour leur clarté.

Je garde votre adresse internet, au cas où le besoin viendrait à se faire sentir alors que nous serons au Congo. Une question par Internet sera plus pratique pour orienter d'éventuelles actions.

Merci encore.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est moi qui vous remercie pour ces gentils compliments.

Je vous dit "A bientôt" alors et vous souhaite un agréable départ (et arrivée..).

Très cordialement.