



SCI vice de forme

Par Elisemanuelle

Bonjour

Notre père, décédé aujourd'hui (Novembre 2023), a créé une SCI en 1997, à deux associés. Il en était le gérant. En 2012 son associée décède, notre père devient alors seul gérant et associé de la SCI jusqu'en novembre 2023, date de son décès.

- Pour quelle raison le notaire a accepté ce remaniement de statut en 2012 sachant qu'une SCI est obligatoirement composée de 2 personnes?

Sur son testament, par codicille rédigé par notaire dans sa chambre d'hôpital 3 jours avant de mourir et en confusion totale, il lègue ses parts à ma soeur son épouse (mais qui n'en veut pas mais l'accepte pour nous imposer de la racheter, et deux parts à deux personnes extérieures à la famille, qui ont refusé ce leg officiellement. Ces deux parts ont donc été redistribuées entre les 3 enfants. La répartition est ainsi:

3/12èmes du capital pour son épouse

5/12èmes du capital pour notre soeur

3/12èmes du capital pour notre frère

3/12èmes du capital pour moi-même

- Dans les statuts il est écrit concernant les cessions de part entre époux: " L'acte devra avoir acquis date certaine autrement que par le décès du cédant". Le testament est-il alors valide?

- Dans les statuts toujours, il est écrit: "Si la société se trouve dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé pourra saisir le tribunal compétent à l'effet de faire prononcer la dissolution de la société." A t-on le droit de laisser trainer 6mois supplémentaires sans recréation des statuts et nomination d'un nouveau gérant afin de pouvoir proclamer la dissolution?

La fonction de la SCI est " acquisition, gestion, location, administration de tous bien immobiliers".

Or il se trouve dans la SCI, un véhicule familial. Peut-il y avoir là un vice de forme?

Toujours concernant cette voiture: notre père la lègue sur testament à notre frère, ayant vraisemblablement oublié qu'elle faisait partie de la SCI. Aujourd'hui, le notaire lui impose de la racheter à la SCI. Nous souhaitons tous la lui céder sans retour d'argent, en a t-on le droit?

Nous souhaitons dissoudre cette SCI, peut-on faire valoir la loi qui impose 2 personnes à sa création, ce qui n'était pas le cas en 2012? N'est-elle pas dissoute automatiquement le jour du décès puisqu'il était seul gérant et associé?

Peut-on imaginer la chose suivante:

Notre frère renonce à sa part et la donne à notre soeur, en échange de la voiture?

Je renonce à ma part et la donne à ma soeur en échange rien, l'aspect financier ne m'intéresse pas.

Ma soeur renonce à ses parts et les donne toute à l'épouse de notre père, en échange d'une maison en location présente dans la SCI (C'est financièrement équivalent voir supérieure à l'estimation de la maison). Peut-on imaginer par la suite mettre cette maison en indivision pour rééquilibrer les parts des enfants?

L'épouse alors seule avec toutes ces parts n'a en théorie pas le droit de recréer une SCI, et reste détentrice de la moitié d'un vieux bâtiment hors norme qui servait de galerie d'art l'été.

Notre père ne voulait qu'une chose en léguant une partie de ses parts à sa femme: faire perdurer la galerie (ce qu'elle ne veut pas, et là encore, en faisant ce leg à elle ainsi qu'aux deux autres personnes extérieures à la famille qui avaient un intérêt certain pour la galerie, il ne pensait qu'à la galerie en ayant oublié cette maison familiale en location, et cette voiture)

Le sujet est complexe, par avance, merci pour votre attention et réponses.

Par Isadore

Bonjour,

En 2012 son associée décède, notre père devient alors seul gérant et associé de la SCI jusqu'en novembre 2023, date

de son décès.

- Pour quelle raison le notaire a accepté ce remaniement de statut en 2012 sachant qu'une SCI est obligatoirement composée de 2 personnes?

Les statuts ont été remaniés pour spécifier que votre père était l'unique associé ?

Les héritiers de son associée n'ont pas hérité de ses parts ?

-Dans les statuts il est écrit concernant les cessions de part entre époux: " L'acte devra avoir acquis date certaine autrement que par le décès du cédant". Le testament est-il alors valide?

La validité du testament n'a rien à voir avec les statuts de la SCI. Pour le reste vous ne citez qu'une phrase des statuts, on ne peut pas l'interpréter.

Dans les statuts toujours, il est écrit: "Si la société se trouve dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé pourra saisir le tribunal compétent à l'effet de faire prononcer la dissolution de la société." A t-on le droit de laisser traîner 6mois supplémentaires sans recréation des statuts et nomination d'un nouveau gérant afin de pouvoir proclamer la dissolution?

Les associés de la SCI peuvent laisser traîner la nomination d'un nouveau gérant autant qu'ils le souhaitent, avec tous les risques encourus : société non gérée, obligations légales non remplies surtout sur le plan fiscal... C'est donc fortement déconseillé.

La fonction de la SCI est " acquisition, gestion, location, administration de tous bien immobiliers".

Or il se trouve dans la SCI, un véhicule familial. Peut-il y avoir là un vice de forme?

Un vice de forme pour quoi ?

Nous souhaitons dissoudre cette SCI, peut-on faire valoir la loi qui impose 2 personnes à sa création, ce qui n'était pas le cas en 2012? N'est-elle pas dissoute automatiquement le jour du décès puisqu'il était seul gérant et associé?

Non

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444163/1986-01-01]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006444163/1986-01-01[/url]

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

Notre frère renonce à sa part et la donne à notre soeur, en échange de la voiture?

"Renoncer à sa part" n'a pas de sens légal. On peut :

- renoncer à un legs, auquel cas il est soit réparti entre les héritiers soit donné à un autre légataire selon ce que dit le testament

- renoncer à un héritage, auquel cas la part du renonçant est proposée à ses propres enfants, à défaut répartie entre les autres héritiers

- donner sa part (ici ce serait une donation de votre frère à votre soeur)

- vendre ou échanger sa part (si la différence entre la valeur des biens échangés est grande, le fisc risque de requalifier cela en donation)

Ma soeur renonce à ses parts et les donne toute à l'épouse de notre père, en échange d'une maison en location présente dans la SCI (C'est financièrement équivalent voir supérieure à l'estimation de la maison)

La SCI est propriétaire de la maison. La veuve de votre père ne peut pas échanger des parts de SCI contre un bien appartenant à cette même SCI. On ne peut échanger que ce qui est à soi.

Peut-on imaginer par la suite mettre cette maison en indivision pour rééquilibrer les parts des enfants?

Oui, dans l'hypothèse où votre s'ur aurait réussi à devenir propriétaire d'une maison, elle pourrait vous donner ou vendre des parts de sa maison.

L'épouse alors seule avec toutes ces parts n'a en théorie pas le droit de recréer une SCI, et reste détentrice de la moitié d'un vieux bâtiment hors norme qui servait de galerie d'art l'été.

Si la veuve a des parts de SCI, c'est que la SCI existe et donc qu'il n'est pas nécessaire de la recréer.

Votre scénario est très compliqué, pas du tout optimisé et surtout contradictoire. Vous voulez dissoudre la SCI et en même temps réunir ses parts dans les mains de la veuve. Si la SCI est dissoute il n'y aura plus de parts. Si la veuve détient toutes les parts de SCI la décision de dissoudre la SCI ne vous concernera plus.

Quant à vos histoires de donations-échanges, s'agissant de biens immobiliers cela vous coûterait une fortune en frais

fiscaux et émoluments du notaire.

Il faudrait dire clairement à quel but vous désirez arriver. Si je comprends bien, il s'agirait que les enfants du défunt soient propriétaires d'une maison en location et d'un véhicule, tous deux propriétés de la SCI.

Par Rambotte

Bonjour.
3/12èmes du capital pour son épouse
5/12èmes du capital pour notre soeur
3/12èmes du capital pour notre frère
3/12èmes du capital pour moi-même
3+5+3+3 = 14, pas 12.

Un héritage, ici un legs, n'est pas une cession entre époux.

Pour la voiture, il n'y a pas de vice de forme dans la création de la SCI. La SCI a simplement réalisé une opération qui n'était pas dans son objet. Après, est-ce que cette opération peut être frappée de nullité ?

Le legs de la voiture n'a pas lieu d'être, la voiture n'étant pas propriété du défunt. Si le pseudo légataire de la voiture veut cette voiture, il doit l'acheter. Sauf à invoquer la nullité de l'acquisition de la voiture par la SCI.

On ne renonce pas au profit d'une personne ou en échange de quelque chose. A qui la renonciation profite est défini par la loi. Ce que vous projetez implique l'acceptation de la succession, suivie de donations ou de partages, échanges.

Par Elisemanuelle

Réponse à Isadore

Les statuts n'ont, à ma connaissance pas été mis à jour, malgré mention écrite lors de la cession de part en 2012. Je n'ai de trace écrite, que les statuts de 1997 lors de sa création.
Notre père a créé cette SCI avec un associé symbolique détenant simplement une part, sur les 3000. Lors du décès de cet associé, ses héritiers ont cédé cette part à notre père à son juste prix de 30 euros, acte devant notaire.

Le statut en entier intitulé "Cession des parts entre vifs"

Tout acte ayant pour effet ou pour but de transférer, à titre onéreux ou gratuit, un droit quelconque sur une ou plusieurs parts sociales sera soumis à cet article.

Toute cession de part doit être constatée par écrit. Pour les cessions de parts entre époux, l'acte devra avoir acquis date certaine autrement que par le décès du cédant. Les cessions ne seront opposables à la société qu'après les formalités de l'article 1690 du Code Civil. Elles seront opposables au tiers après les formalités de l'article 1690 précité et après dépôt au greffe compétent de deux originaux ou de deux copies authentiques de l'acte.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint et des héritiers en ligne directe de chaque associé. Toute les autres cessions de parts sociales sont soumises à agrément.

En ce cas, l'associé concerné notifiera son intention à la société et à chacun de ses associés, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, avec indication des prénoms, nom, profession, nationalité, domicile du cessionnaire et le nombre de part concernées.

Concernant la voiture: comment a t-on le droit de la faire rentrer dans cette SCI au vu de sa fonction?

Les parts entre frère et soeur

Oui, le mot juste serait donner. Je parlais de renoncement car actuellement rien n'est attribué à personne, ce n'est qu'écrit sur projet de succession pas encore signé.

La SCI existe pour une durée de 99 ans depuis 1997 seulement le seul gérant et associé est mort sans avoir prit ses dispositions la concernant autre que sur codicille au testament. Donc plus personne dans le bureau. Ne peut-on pas alors demander une indivision de tous les biens la contenant et radier cette SCI?

"Votre scénario est très compliqué, pas du tout optimisé et surtout contradictoire. Vous voulez dissoudre la SCI et en même temps réunir ses parts dans les mains de la veuve. Si la SCI est dissoute il n'y aura plus de parts. Si la veuve détient toutes les parts de SCI la décision de dissoudre la SCI ne vous concernera plus."

Je ne sais pas comment tout fonctionne alors j'émet des hypothèses, en sachant qu'au même moment on ne peut pas détenir seul une SCI. d'où cette idée de remettre toutes les parts à une seule personne pour obliger la dissolution.

Il faudrait dire clairement à quel but vous désirez arriver. Si je comprends bien, il s'agirait que les enfants du défunt soient propriétaires d'une maison en location et d'un véhicule, tous deux propriétés de la SCI.

Nous voulons dissoudre cette SCI sans avoir à renommer un nouveau gérant et recréer les statuts.

Nous refusons catégoriquement de racheter la part de la veuve, qui refuse catégoriquement de donner sa part, simplement pour toucher encore de l'argent en nous obligeant à la racheter, au détriment des enfants de son époux notre père, qui ont déjà acheté leur héritage, en payant les frais de succession dont elle est totalement exonérée.

SCI: un véhicule (est-ce un bien immobilier.....? selon la fonction de la SCI)

une maison en location

un bout de vieux bâtiment, la seule et unique raison pour laquelle la veuve a une part de sci, continuer l'oeuvre artistique de notre père, ce qu'elle refuse, donc ce qu'elle veut vendre.

Par Elisemanuelle

Réponse à Rambotte

3/12èmes du capital pour son épouse

5/12èmes du capital pour notre soeur

3/12èmes du capital pour notre frère

3/12èmes du capital pour moi-même

$3+5+3+3 = 14$, pas 12.

C'est le notaire qui a compté et qui l'a rédigé tel quel. S'est-il trompé?

Un héritage, ici un legs, n'est pas une cession entre époux.

Il est bien écrit effectivement dans le codicille au testament "je lègue à mon épouse". Donc sa part n'est pas valable?

Pour la voiture, il n'y a pas de vice de forme dans la création de la SCI. La SCI a simplement réalisé une opération qui n'était pas dans son objet. Après, est-ce que cette opération peut être frappée de nullité ?

Que veut dire opération frappée de nullité? le véhicule était à usage privé familial et loisirs.

Notre frère ne rachètera jamais la voiture il est dans le déni du fait qu'elle appartient à la sci. Le notaire malgré lecture, l'a laissé partir clé en main, la veuve également stipulant "ce sont les volontés de ton père". Ils ont tous oubliés qu'elle appartenait à la SCI, SCI qui n'avait qu'un seul gérant et associé, notre père. Ne pouvait-il pas alors faire ce qu'il veut de ses biens et les distribuer comme il veut sur son testament?

(Enfin il n'a pas en centime il na rien payé de ses frais de succession. Et dans l'hypothèse où il accepte de détenir sa part de SCI, le montant d'une part est équivalent au montant de cette voiture)

Par Rambotte

Il s'est forcément trompé.

Soit ce sont des 14èmes et non des 12èmes.

Soit les nombres de 12èmes sont erronés.

Vous ne pouvez prendre appui sur le texte des statuts concernant la cession (précisée "entre vifs") entre époux pour contester le legs à l'époux. Un legs n'est pas une cession entre vifs. Le testament n'est pas concerné par cette clause des statuts.

Un acte nul est un acte réputé n'avoir jamais eu lieu (nullité d'un mariage, nullité d'un testament, nullité d'une vente, etc.). C'est un juge qui peut prononcer la nullité d'un acte. D'ailleurs, une nullité peut être absolue ou relative.

Mais je ne saurais dire si une acquisition par une SCI non conforme à son objet est susceptible d'être déclarée nulle.

Votre père faisait ce qu'il veut de ses biens, donc ceux dont il était propriétaire, entre autres des parts de SCI, mais pas la voiture, propriété d'une autre personne (morale), la SCI. Mais si votre frère demande au juge de prononcer la nullité de l'acquisition de la voiture par la SCI, alors elle redevient appartenant au patrimoine de votre père et il peut la léguer. Attention toutefois au régime matrimonial, la voiture pourrait être commune au couple.

Par Isadore

Notre père a créé cette SCI avec un associé symbolique détenant simplement une part, sur les 3000. Lors du décès de cet associé, ses héritiers ont cédé cette part à notre père à son juste prix de 30 euros, acte devant notaire.

Votre père aurait dû régulariser la situation dans l'année suivant le rachat des parts des héritiers de son associée. Mais puisque visiblement il n'a pas décidé de le faire et que personne n'a demandé la dissolution de la SCI, la situation s'est corrigée d'elle-même à son décès. La SCI a à nouveau plusieurs associés.

Concernant la voiture: comment a-t-on le droit de la faire rentrer dans cette SCI au vu de sa fonction ?

Oui si ce véhicule était susceptible d'avoir la moindre utilité pour la gestion de la SCI (aller aux réunions, etc.).

Mais bon, admettons que votre père ait eu tort d'acquiescer cette voiture. Son éventuelle responsabilité pénale liée à un abus de biens sociaux est abolie du fait de son décès. Reste le volet civil et fiscal : l'éventuelle responsabilité de votre père reposerait sur sa succession. Vous pourriez soutenir que votre père a commis une faute de gestion voir un abus de biens sociaux, mais quel intérêt ?

Notre frère ne rachètera jamais la voiture il est dans le déni du fait qu'elle appartient à la sci. Le notaire malgré lecture, l'a laissé partir clé en main, la veuve également stipulant "ce sont les volontés de ton père". Ils ont tous oublié qu'elle appartenait à la SCI, SCI qui n'avait qu'un seul gérant et associé, notre père.

Et votre frère ne s'inquiète pas de la mise à jour du certificat d'immatriculation ("carte grise") qui est obligatoire dans le mois suivant la cession ?

Bon, après il est associé de la SCI, dont il peut se servir de cette voiture.

Ne peut-on pas alors demander une indivision de tous les biens la contenant et radier cette SCI?

D'un commun accord de tous les associés il est possible non seulement de radier la SCI, mais aussi de répartir ses biens entre les associés, soit en partageant, soit en créant des indivisions.

Nous refusons catégoriquement de racheter la part de la veuve, qui refuse catégoriquement de donner sa part, simplement pour toucher encore de l'argent en nous obligeant à la racheter

Ben du coup si vous ne voulez pas racheter la part de la veuve, et si celle-ci veut de l'argent, elle risque de céder ses parts de SCI à un tiers.

Si vous dissolvez la SCI, elle va probablement réclamer sa part des biens de celle-ci ou une compensation financière.

Votre père lui a légué des biens, et même sans testament elle aurait droit à 1/4 des biens laissés par votre père en pleine propriété.

Par Elisemanuelle

Réponse à Rambotte

Il s'est forcément trompé.

Soit ce sont des 14èmes et non des 12èmes.

Soit les nombres de 12èmes sont erronés.

Je vais leur en faire part

Attention toutefois au régime matrimonial, la voiture pourrait être commune au couple.

Mariés sous le régime de séparation de biens (on se demande bien pourquoi...) elle hérite de beaucoup de chose sur simple générosité de notre père.

Par Elisemanuelle

Réponse à Isadore

Concernant la voiture: comment a-t-on le droit de la faire rentrer dans cette SCI au vu de sa fonction ?

Oui si ce véhicule était susceptible d'avoir la moindre utilité pour la gestion de la SCI (aller aux réunions, etc.).

La voiture était utilisée pour partir en vacance et pour les longs trajets.

Et votre frère ne s'inquiète pas de la mise à jour du certificat d'immatriculation ("carte grise") qui est obligatoire dans le mois suivant la cession ?

Non..... 53 ans, et il ne s'inquiète de rien ne pense qu'a s'amuser et ne comprend pas que son irresponsabilité entraîne ses soeurs et nous fait couler.

Enfin le notaire ne fait pas grand chose pour lui faire entendre raison, quant à nous, on brasse de l'air, cela fait 6 mois que je lui répète les même choses.

Ben du coup si vous ne voulez pas racheter la part de la veuve, et si celle-ci veut de l'argent, elle risque de céder ses parts de SCI à un tiers.

Ça ne lui sera pas facile de la faire racheter à un tiers compte tenu de la complexité de cette SCI.

Si vous dissolvez la SCI, elle va probablement réclamer sa part des biens de celle-ci ou une compensation financière.

Votre père lui a légué des biens, et même sans testament elle aurait droit à 1/4 des biens laissés par votre père en pleine propriété.

Elle ne peut pas réclamer grand chose sous peine de dépasser les parts des enfants, ce qui est déjà le cas d'ailleurs....

Par Rambotte

Le régime matrimonial en séparation de biens n'a jamais servi à ne pas rendre le conjoint survivant non héritier.

Le conjoint survivant est héritier selon la loi (donc sans testament) d'une part du patrimoine du conjoint défunt.

Le patrimoine d'un conjoint est composé :

- de la moitié de son éventuelle communauté,
- de ses éventuels biens propres.

Une telle composition ainsi décrite est valable pour tout régime matrimoniale.

Par Isadore

Elle ne peut pas réclamer grand chose sous peine de dépasser les parts des enfants, ce qui est déjà le cas d'ailleurs....

La réserve héréditaire s'il y a trois enfants, c'est 3/4 de la masse successorale. Cela laisse 1/4 dont le défunt a pu se servir pour avantager un héritier ou gratifier des tiers.

Enfin le notaire ne fait pas grand chose pour lui faire entendre raison

Ce n'est pas le rôle du notaire que de chapitrer un associé de la SCI sur la manière dont il utilise les biens de la SCI.

Ça ne lui sera pas facile de la faire racheter à un tiers compte tenu de la complexité de cette SCI.

La seule chose compliquée avec cette SCI semble être la dissension entre les associés.

Il existe des investisseurs spécialisés qui rachètent des parts de société pour ensuite faire nommer un administrateur judiciaire en attendant de pouvoir dissoudre la société pour racheter les biens. Le but final de la man?uvre est de faire une belle plus-value sur le patrimoine immobilier de la SCI. Tout se vend, c'est une question de prix.

Si vous ne rachetez pas ses parts, elle pourra aussi tenter de faire dissoudre judiciairement la société. Cela entraînera la liquidation du patrimoine de la SCI, qui sera vendu pour répartir les liquidités entre les associés.

Si c'est de l'argent qu'elle veut, ce serait le moyen le plus efficace pour elle. Il n'y aurait pas de partage à faire ni d'indivision entre vous sur l'ancien patrimoine de la SCI.