



SCI et Opposition à la vente d'un bâtiment et d'un terrain

Par Visiteur

Bonjour.

Depuis le décès de mon compagnon il y a 2 ans 1/2, ses 2 enfants ("S" et "R") d'un précédent mariage ont hérité de 2/3 de la SCI JF, moi d'1/3 et 50 % de la SARL JJ et moi des autres 50 %. Il y a eu une AG de la SCI JF au mois d'Août pour décider de la vente du terrain et du bâtiment à leur profit. J'ai voté contre et eux pour. D'après les statuts de la SCI, il faut les 2/3 pour avoir la majorité. "S" est co-gérante de la SCI avec moi même. J'ai appris récemment que la vente avait été effectuée début novembre au prix de 160 000 ? au profit de la "SCI L" qui leur appartient. Le prix estimé était de 160 000 ? si le bâtiment était occupé par un locataire et 175 000 ? s'il était vide. Il se trouve que je n'ai pas reçu le PV de l'AG du mois d'Août et que le locataire est la "SARL JJ" dont "R" est le gérant. Puis-je contester le prix de vente, car de toute évidence ils sont à la fois acheteur et locataire, y faire opposition compte tenu du prix ? Bref, ais-je un recours ? Nous avons une AGE demain pour déterminer de la répartition du prix de vente. Merci de votre aide. Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

Votre problème est délicat et je vais essayer de vous expliquer au mieux votre situation:

"Il se trouve que je n'ai pas reçu le PV de l'AG du mois d'Août"

C'est effectivement une petite faute du gérant, mais il n'y a malheureusement pas de quoi bloquer la réalisation de la vente. Je pense même que l'on peut que difficilement soutenir que cela vous a causé un préjudice.

et que le locataire est la "SARL JJ" dont "R" est le gérant. Puis-je contester le prix de vente, car de toute évidence ils sont à la fois acheteur et locataire

C'est évident que le propriétaire est également locataire. Mais cette évidence ne vaut que si l'on oublie l'existence de la personne morale. Ce n'est pas le gérant qui est locataire mais sa SARL. Et, ce n'est pas lui qui est propriétaire mais sa SCI. Ainsi donc, en raisonnant en terme de personnalité morale, Le propriétaire et le locataire sont bien deux personnes distinctes, une SCI d'un côté et une SARL de l'autre.

Or, il est admis de tous que la vente d'un bien se fait d'un commun accord entre les parties même s'il est évident qu'un prix manifestement trop bas déchaînerait les foudres des services des impôts pour donation déguisée. Mais cela ne semble pas le cas ici.

En gros, vous êtes seulement victime de votre "minorité" dans une société où les véritables gérants (i.e ceux qui détiennent plus des 2/3 des parts) ont l'essentiel du pouvoir.

Vous pourriez seulement essayer d'intenter une action contre le gérant de votre SCI pour faute de gestion, si vous estimez que la vente est sous évaluée. Pour cela, il faudrait qu'un expert atteste de cette sous évaluation manifeste.

Bien cordialement,

Je reste à votre entière disposition.