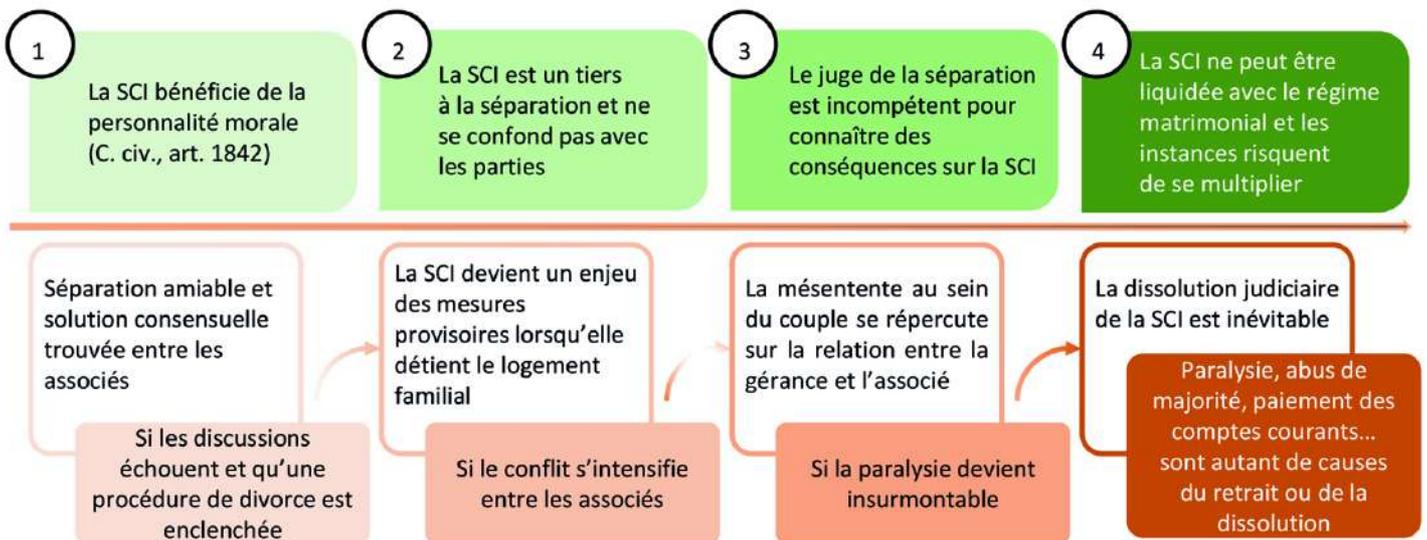


La SCI au coeur de la séparation et du conflit

- Divorce
- Séparation
- SCI constituée par le couple
- Enjeu
- Logement de la famille
- Droits des associés
- Personnalité morale
- Affectio societatis
- Perte
- Avenir de la SCI
- Liquidation
- Modes alternatifs de règlement des diff...

Lors d'une séparation, la SCI constituée par les concubins, partenaires ou conjoints mariés peut rapidement devenir un enjeu, financier d'une part ou au titre du logement de la famille d'autre part, ainsi qu'un outil de nuisance... Il est donc essentiel de savoir manier les droits de ses associés. L'existence d'une personnalité morale, tiers à la séparation mais pourtant au cœur de celle-ci, conduit nécessairement à mettre la SCI en danger en raison de la mésentente croissante entre ses associés : plus le conflit s'intensifie, plus l'avenir de la société s'assombrit, parallèlement à la perte progressive de l'*affectio societatis* de ses associés. Ainsi, d'une entente sur l'avenir de la SCI jusqu'à la liquidation de celle-ci pour cause de paralysie, de nombreuses problématiques se posent, auxquelles les modes alternatifs de règlement des différends permettent d'apporter des solutions plus adaptées que celles à la disposition du juge de la séparation.



SOLUTION CONSENSUELLE : LES PARTIES S'ACCORDENT SUR L'AVENIR DE LA SCI

Cession de la SCI
à un tiers

Attribution
de la SCI
à l'un des associés

Liquidation de la SCI

Nécessité de solder les comptes courants d'associés
et possibilité de vendre le bien immobilier

Le recours au notaire
n'est pas nécessaire :
la cession porte sur
des parts sociales,
et non des droits
immobiliers

Dans de très rares cas,
le détenteur du titre
n'est pas identifiable :
les parts peuvent faire
l'objet d'une
attribution dans l'acte
liquidatif du régime
matrimonial ou de
l'indivision entre
partenaires

Formalités à accomplir

Déclaration auprès du greffe du tribunal de
commerce avec un original de l'acte de cession, le
PV d'AG l'autorisant et un exemplaire des statuts
modifiés et certifiés par la gérance

Formalités à accomplir

1. Dépôt au greffe du tribunal de commerce des
actes décidant la dissolution et désignant le
liquidateur
2. Insertion dans un journal d'annonces légales
(JAL)
3. Inscription modificative au registre du
commerce et des sociétés dans le délai d'un
mois à compter de la décision prononçant la
dissolution
4. Tous les actes et documents auxquels la
société est partie doivent comporter la
mention « société en liquidation » à la suite
de la dénomination sociale, ainsi que le nom
du liquidateur
5. La personnalité morale ne survit que le temps
de la liquidation
6. Publicité de la dissolution de la société : dépôt
des comptes approuvés auprès du greffe,
publication de l'avis de clôture de la
liquidation dans un JAL

Fiscalité

Paiement de l'impôt sur la plus-value : si la SCI est
imposée à l'IR, elle est taxée selon le régime des
plus-values immobilières des particuliers ; si elle
est imposée à l'IS, elle est taxée selon le régime
des plus-values de cession de valeurs mobilières.

Le cessionnaire doit s'acquitter du droit
d'enregistrement auprès du greffe du tribunal de
commerce.

Dans les rares cas d'attribution lors d'un partage,
les partenaires ou époux seront redevables du droit
de partage sur l'actif net de leur communauté ou
indivision (art. 746 CGI)

Fiscalité

1. Imposition au titre du partage du boni de
liquidation (2,5 % - art. 746 CGI) : l'actif net
de la société, déduction faite des apports de
ses associés
2. Imposition pour chaque associé de sa part
du boni au titre de ses revenus fonciers

LA SCI AU FIL DE LA PROCÉDURE DE DIVORCE

Procédure judiciaire

Lorsque le logement de la famille est détenu *via* une SCI, la personnalité morale fait écran et le juge ne peut en attribuer la jouissance à un époux qu'en présence d'un titre d'occupation préexistant (C. civ., art. 255)

En présence d'un bail (C. civ., art. 1708 et s. et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

- + Offre plus de garanties à l'occupant en matière de protection de son droit au logement
- Plus onéreux pour l'occupant

En présence d'une convention d'occupation, d'une clause statutaire ou d'une décision d'AG

- + Généralement gratuite
- Garantie aléatoire : révocable selon la répartition statutaire des pouvoirs entre la gérance et les AG, compte tenu de la répartition des droits de vote pour celles-ci

En présence d'un commodat (C. civ., art. 1875 à 1891)

- + Droit personnel opposable au prêteur qui doit en respecter l'usage, garantir une jouissance paisible et rembourser les dépenses extraordinaires avancées par l'emprunteur pour la conservation urgente du bien
- Stipulé pour une durée indéterminée, le prêteur peut y mettre fin unilatéralement moyennant un délai raisonnable, outre le risque que le commodat soit déclaré contraire à l'intérêt social

Lorsque le logement de la famille est détenu *via* une SCI, la personnalité morale fait écran et le juge ne peut en attribuer la propriété à un époux dans le cadre des opérations de liquidation. D'où la nécessité de s'accorder sur l'avenir de la SCI ou de saisir le juge pour trancher entre trois possibilités :



Modes alternatifs de règlement des différends

Processus collaboratif

- ❖ Engagement contractuel de négocier en toute transparence et bonne foi, avant toute saisine judiciaire
- ❖ Garanties de sécurité juridique par la présence obligatoire d'avocats formés (confidentialité renforcée et technicité)
- ❖ Permet de dégager une solution satisfaisante et globale à tous les points de différends

Convention de procédure participative

- ❖ Interruptive des délais de prescription et accélératrice de la procédure en cas de saisine judiciaire
- ❖ Garanties de sécurité juridique par la présence obligatoire d'avocats (confidentialité et technicité). Possibilité de recourir à un expert et à des actes d'avocats
- ❖ Permet de maîtriser le calendrier des échanges et d'obtenir rapidement l'homologation judiciaire des accords trouvés, y compris concernant la SCI

Arbitrage

- ❖ Offre la possibilité de traiter, au cours de la même instance, du sort de la SCI comme de la liquidation du régime matrimonial, et ainsi de disposer d'une décision unique, sans appel
- ❖ Permet de recourir à un arbitre compétent, tant en matière de droit des sociétés qu'en matière de droit des régimes matrimoniaux, outre la célérité, la confidentialité et l'équité

MESURES PROVISOIRES

MESURES DÉFINITIVES

MÉSENTENTE SUR L'AVENIR DU BIEN DÉTENU PAR LA SCI

L'associé gérant souhaite vendre le bien appartenant à la SCI

Les statuts peuvent prévoir la possibilité pour le gérant de céder des droits réels immobiliers, et donc l'immeuble

Confronter l'acte à l'intérêt social de la SCI qui implique que toutes les opérations envisagées par la gérance ou les associés réunis soient opportunes pour la société

En cas de doute sur les pouvoirs du gérant en raison d'une rédaction peu claire des statuts, il convient de comparer ses pouvoirs aux pouvoirs des AG

Le gérant n'a pas de capacité en dehors de l'objet social, lequel doit donc intégrer explicitement la vente du bien. À défaut, le gérant, même s'il en a le pouvoir, ne peut vendre le bien immobilier de la SCI

L'objet social prime sur l'intérêt social dans la mesure où le gérant ne peut engager la société dans une opération économique contre son objet, en dépit de l'intérêt que représente cette opération pour la SCI.

Le gérant, qu'il importe les pouvoirs statutaires, n'a pas le pouvoir de vendre le bien lorsque l'objet social prévoit :

Le gérant a le pouvoir de vendre le bien immobilier lorsque l'objet social prévoit :

« la propriété, la gestion, l'exploitation par bail location ou autrement d'immeubles ou d'étangs » (Cass. 3^e civ., 31 mars 1999, n° 97-12921 ; RJDA 6/99, n° 674)

« l'achat, l'administration et la gestion d'un immeuble déterminé » (CA Paris, 18 déc. 1984 : BRDA 5/85, p. 14) ;
« la propriété, la jouissance ou l'administration d'immeubles » (Cass. 3^e civ., 5 nov. 2020, n° 19-21214)

« l'acquisition, la propriété, l'administration, la mise en location, la gestion et l'exploitation de tous immeubles (...) et généralement toutes opérations quelconques se rattachant à cet objet » (Cass. 3^e civ., 6 sept. 2011, n° 10-21815)

La « propriété » dès lors que la notion de « propriété » implique le droit de disposer et que la vente de l'immeuble n'a pas épuisé l'objet social (Cass. 3^e civ., 18 déc. 2001, n° 00-16530 ; RJDA 4/04, n° 436)

« la propriété de tous biens immobiliers situés en France, ainsi que toutes opérations mobilières ou immobilières susceptibles d'en favoriser le développement immobilier » (Cass. com., 26 févr. 2008, n° 06-21744 ; RJDA 7/08, n° 822)

RÉÉQUILIBRAGE DES DROITS DE VOTE AU SEIN DE LA SCI EN CAS D'ABUS

Abus de majorité ou de minorité

L'abus de majorité est constitué dès que la décision de l'associé majoritaire poursuit son intérêt personnel à défaut de celui de la société ou de l'ensemble des associés. Exemple : mise en réserve systématique des bénéfices malgré l'absence d'investissement.
Sanctionné par des dommages-intérêts, outre la nullité de la décision (C. civ., art. 1844-10).

L'abus de minorité est constitué en cas d'obstruction systématique, injustifiée et contraire à l'intérêt social de la part des associés minoritaires.
Sanctionné par des dommages-intérêts, voire la désignation d'un mandataire *ad hoc* se substituant aux minoritaires fautifs lors des assemblées générales (Cass. 3^e civ., 16 déc. 2009, n° 09-10209)

LA RÉVOCATION DU GÉRANT PAR SON ASSOCIÉ

Article 1851 du Code civil :

« Sauf disposition contraire des statuts le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé ».

Que prévoient les statuts ?

Il est impératif, dans un premier temps, de se reporter aux statuts pour s'assurer qu'ils ne stipulent pas de particularité quant à la révocation du gérant ; à défaut, il faut rechercher un juste motif.



Le demandeur doit assigner non seulement le gérant dont il demande la révocation, mais aussi la société puisque cette action, qui vise un organe social, affecte directement la situation de la société. Mais il n'a pas l'obligation d'assigner tous les associés (Cass. com., 15 janv. 2013, n° 11-28510 : RJDA 5/13, n° 416)

Juste motif => définition jurisprudentielle :

Le juste motif n'exige pas nécessairement une faute intentionnelle du gérant, d'une particulière gravité ou incompatible avec l'exercice normal des fonctions sociales (Cass. 3^e civ., 12 mars 2014, n° 13-14374 : RJDA 6/14, n° 539). Le motif légitime doit être apprécié en considération de l'intérêt de l'entreprise en tant qu'entité économique et juridique, lequel ne coïncide pas nécessairement avec l'intérêt des seuls associés (CA Caen, 2 févr. 2006, n° 05/1938 : RJDA 7/07, n° 741).

Juste motif => exemples jurisprudentiels courants :

- ❖ Le gérant a conclu un bail portant sur des locaux détenus par la SCI à des conditions très désavantageuses pour elle et au bénéfice d'une seconde société dont il était associé (Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-16861)
- ❖ Le gérant n'a jamais convoqué un associé aux assemblées générales de la SCI ni communiqué les documents comptables devant l'être ; le fait qu'il ait financé les acquisitions immobilières de la société ne permet pas de le décharger de ses obligations sociales (CA Paris, 9 juin 2016, n° 14/19545)
- ❖ Le gérant de SCI n'a pas tenu de comptabilité, n'a jamais rendu compte de sa gestion aux associés et a occupé les locaux détenus par la société dans son intérêt personnel et non dans celui de la société (CA Paris, 12 janv. 2021, n° 18/04888)
- ❖ Le gérant n'a pas établi ni fait approuver les comptes de la SCI pendant plusieurs exercices, n'a pas cherché à recouvrer des loyers dus à la société, ni défendu celle-ci lors d'une procédure de saisie de son unique immeuble (CA Orléans, 12 mars 2020, n° 19/00678)
- ❖ La mise en location de l'intégralité du patrimoine social ayant pour conséquence de priver la famille légitime de l'utilisation de ces biens, concomitante à la connaissance par l'épouse de l'existence parallèle d'une famille naturelle de l'époux et de sa décision de rejoindre celle-ci, les associés pouvaient légitimement contester cette nouvelle gestion et exiger un changement de gérant (Cass. com., 25 sept. 2007, n° 06-12274)
- ❖ La cessation du concubinage entre les deux associés de la SCI entraîne à l'évidence une mésentente, caractérisée notamment par l'engagement d'une procédure judiciaire, de nature à compromettre l'intérêt social et constitutive d'un juste motif de révocation (CA Papeete, 12 mars 2015, n° 13/00355)
- ❖ La mésentente irréversible et l'incommunicabilité entre les ex-concubins, qui résultent de leurs échanges polémiques de courriers et de télécopies, ainsi que de l'absence de communication à d'autres moments, sont également de nature à compromettre le bon fonctionnement de la société, et ce d'autant plus que l'un des concubins témoigne, à travers ses déménagements successifs, d'une certaine instabilité et d'un éloignement géographique croissant. L'autre justifie donc bien d'une cause légitime pour demander la révocation du premier concubin en sa qualité de gérant de la SCI (CA Aix-en-Provence, 27 oct. 2016, n° 16/04576)

LA PURGE DE LA MÉSENTENTE PAR LE RETRAIT D'UN ASSOCIÉ DE LA SCI

Article 1869 du Code civil :

« Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions prévues par les statuts ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice ».

Que prévoient les statuts ?

Il est impératif, dans un premier temps, de se reporter aux statuts pour s'assurer qu'ils ne stipulent pas de particularité quant au retrait d'un associé ; à défaut, il faut rechercher un juste motif.

Juste motif => définition jurisprudentielle :

Le retrait judiciaire ne doit pas pouvoir être fondé sur des raisons de pure convenance personnelle (Cass. com., 8 mars 2005, n° 02-17448 : JurisData n° 2005-027513) mais peut résulter d'une mésentente entre associés, sans qu'il soit nécessaire qu'elle entraîne un dysfonctionnement (Cass. 3^e civ., 11 févr. 2014, n° 13-11197)



La valeur des droits sociaux à laquelle l'associé se retirant peut prétendre est déterminée, à défaut d'accord entre les associés, par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal compétent (C. civ., art. 1843-4)

LA FIN DE LA SCI : CAUSES DE RETRAIT OU DE DISSOLUTION

Retrait d'un associé pour juste motif

La mésentente profonde et durable entre les ex-concubins, l'un ne respectant pas les droits de l'autre, abusant de sa majorité pour se procurer des avantages personnels, tout *affectio societatis* ayant manifestement disparu (CA Lyon, 25 nov. 2021, n° 19/08781)

Le divorce de deux associés n'est pas, par lui-même, un juste motif de retrait (Cass. 3^e civ., 13 févr. 2008, n° 07-10959). Mais la dégradation des relations personnelles entre associés peut devenir un juste motif de retrait si elle a pour effet de priver un associé de toute participation aux avantages de la société (Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, n°11-26124)

La mésentente entre les époux associés, révélée par les très nombreux griefs développés par l'appelante sur le plan familial et personnel mais aussi par de nombreuses instances judiciaires relatives à la SCI dont l'époux est le gérant majoritaire, constitue un motif sérieux pour l'épouse d'exercer son droit de retrait (CA Versailles, 10 nov. 2011, n° 10/04031)

La mésentente entre époux, seuls associés de la SCI, dont le divorce a été prononcé et qui s'opposent tant sur le plan familial que sur la transparence de la gestion au travers d'instances judiciaires, constitue un motif sérieux de retrait (CA Versailles, 28 avr. 2011, n° 09/08955)

Paralysie justifiant la dissolution de la SCI

Hors convention ou disposition statutaire particulière, un associé peut toujours demander le remboursement de son compte courant. La société doit donc être en mesure de le payer, au risque d'être contrainte à la liquidation (Cass. com, 3 déc. 2013, n° 12-23787)

La mésentente existant entre les associés et, par suite, la disparition de l'*affectio societatis* ne peuvent constituer un juste motif de dissolution qu'à la condition de se traduire par une paralysie du fonctionnement de la société (Cass. 3^e civ., 16 mars 2011, n° 10-15459)

Confirmation de la dissolution de SCI constituées à la suite de la séparation des associés concubins ayant entraîné la paralysie des sociétés en raison de l'absence d'échanges entre les associés et alors que ni comptabilité ni AG n'étaient tenues (CA Paris, 12 janv. 2021, n° 18/04888)

Graves conflits personnels nés de la crise conjugale opposant les époux associés conduisant, outre la disparition de l'*affectio societatis*, à une paralysie de la société en raison de l'impossibilité de tenir une AG (CA Pau, 23 janv. 2006, n° 03/3450)

Mésentente entre associés d'une SCI – dans laquelle une profonde confusion résultait du défaut de tenue des AG, du recours contesté à des consultations écrites, du défaut d'approbation de comptes et des anomalies affectant ceux-ci – portant atteinte de façon irréversible au fonctionnement des organes de gestion (Cass. 3^e civ., 25 janv. 2018, n° 17-10353)

Mésentente entre associés égalitaires d'une SCI, lors de la rupture de leur concubinage, ayant conduit à la paralysie du fonctionnement de la société caractérisée par l'absence du paiement des charges sociales, de l'encaissement des loyers et de la tenue des AG (CA Paris, 31 mai 2016, n° 15/13327)

Occupation à titre gratuit du bien appartenant à la SCI, caractérisant un manquement aux obligations de

