



Dissolution de SCI amis juristes aidez moi !

Par **Corentin**, le **12/12/2009** à **10:51**

Bonjour,

Voici une question pour les spécialistes du droit immobilier, nos amis notaires (très cher Jurisnotaire êtes vous là ?), juristes, avocats, aidez moi !

A la suite d'un héritage, un immeuble se retrouve sous forme de SCI entre 3 associés. Chacun détenant 1/3 des parts. Les statuts sont rédigés à minima (il n'y a que les quelques clauses essentielles).

2/3 veulent dissoudre et vendre la propriété.

1/3 veut dissoudre et vendre aussi mais par principe ne sera jamais d'accord avec les décisions prises par la majorité (conflit familial) et refusera les décisions prises à l'AG (il ne signe jamais les PV d'AG) ou l'AGE.

Quelles sont les solutions qui s'offrent aux associés pour permettre la dissolution de la SCI engendrant la vente de l'immeuble ?

Un grand merci,

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/12/2009** à **17:22**

Votre Seigneur... (Non? bon) Cher Corentin :

On peut faire tout simple :

Le gérant provoque une AGE avec à l'ordre du jour la dissolution et la vente, invite ledit jour un huissier (à déjeuner, puis) à assister à la séance, constate après la mise aux voix de la résolution dissolution-vente sur son PV de séance, le défaut du "récalcitrant" ou son refus de signer, annexe au PV d'assemblée le constat de l'huissier faisant état du tout, et pose le dossier sur le bureau du juge.

On peut tenter plus amusant: Créer une indivision.

Un associé cède **la moitié indivise** de 1% de ses parts à la nièce de sa belle-soeur préférée, Laquelle exige ensuite la sortie de l'indivision, et pose le dossier sur le bureau du juge.

Réaction en chaîne... Boum !

Les outils les plus simples sont (parfois) les plus efficaces.

A voir... Il y a sans doute mieux... Il y a bien d'autres juristes ici.

Votre bien dévoué.

Par **Corentin**, le **12/12/2009** à **18:10**

Un franc et grand merci de venir voler à mon secours !

Je n'avais même pas songé à l'huissier, je pensais que les procédures seraient plus complexes... suis-je sot !

L'indivision paraît une solution aussi, mais n'est-elle pas un peu lourde niveau formalités ?

Le 1/3 réfractaire souhaiterait céder sa part. Aucun des associés n'aurait les moyens de racheter tout ou partie de sa part. Il serait impossible de trouver un nouvel associé pour reprendre sa part. Ma question me semble déjà idiote dès l'origine, mais y aurait-il un moyen de permettre à cet associé de quitter la SCI en bons termes ?

Connaissant votre amour de la langue, je ne sais par quelle belle phrase vous remercier pour vos bons conseils, aussi me contenterai-je de simplement vous communiquer l'expression de toute ma reconnaissance et ma considération !

Votre bien modeste,

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/12/2009** à **19:41**

Rebonsoir, cher Corentin.

On peut penser qu'en mettant "sous le nez" du récalcitrant, les menaces sous-jacentes contenues dans ce que serait une effective mise en jeu des deux propositions ci-dessus (frais, délais, pépins de tout poil-si dire se peut-), ce dernier serait enclin à quitter la scène et la SCI sans éclat, "sur la pointe des pieds", avec "Pardon...Merci... Au plaisir M'sieurs-dames". A moins qu'il ne soit un fanatique du judiciaire (mais on voit de tout).

Quelle carte a-t-il ?

Quel intérêt aurait-il à vouloir "se cramponner" ?

Tout à perdre, y compris 700(?) NCPC., et les dépens.

On the other hand : Rappelez-vous, Votre Seig... Cher Corentin, que les Modérateurs ne sont que les chiens de garde du forum.

Votre bien dévoué.

Par **Corentin**, le **13/12/2009** à **12:35**

Merci beaucoup pour votre aide !

Je vais creuser un petit peu toutes ces questions. En bon étudiant je ne me sens pas très à l'aise avec la procédure, que je n'ai jamais encore pratiquée !

Je finirai sûrement par recommander une AGE avec huissier (à déjeuner bien sûr) si la situation humaine ne peut se débloquer par des négociations de bon sens.

J'essaierai de vous tenir au courant si une AG ou AGE a lieu dans les semaines qui arrivent.

Je vous remercie encore pour votre aide et votre présence. L'administration du site représente un travail certain (technique, référencement, contenu, gestion courante etc.), et c'est une vraie joie de voir que certains comme vous font fructifier ce travail par leurs contributions généreuses et innombrables.

Cher Jurisnotaire, pourquoi ne pas aussi créer un blog pour y poster des réponses types aux questions que vous rencontrez le plus régulièrement ?

Vous êtes un Zorro du web juridique ! Toujours présent pour aider dans l'ombre ceux qui en ont besoin !

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/12/2009** à **15:27**

Mon cher Corentin,

Prévoyez plutôt une AGE qu'une AG.

La décision de dissolution et de vente de l'actif social est considérée par certains auteurs de doctrine, comme une modification des statuts -que vous dites rédigés "a minima" donc sans clause de quorum à cet égard- qui (1836 CC.) "recquerrait" l'unanimité.

Les formalités et délais judiciaires seraient sensiblement les mêmes;

En première hypothèse, le juge "pourrait" ordonner la dissolution **puis** la vente,

En seconde, je pense que s'il juge "en droit" et non "en équité", il ne "pourrait pas faire autrement que" d'ordonner : la vente de l'immeuble-actif-capital *puisque* indivis, **donc** la liquidation, et donc la dissolution, par chaînage à rebours (boum!).

Quitte à requérir simultanément la conversion d'une éventuelle adjudication ordonnée, en vente amiable.

L'écharde au curare d'Isab... Non?, bon.

La faille dans le barrage donc, c'est un tout-petit-rien d'indivision (injectée).

J'ai qualifié cette dernière hypothèse d'"amusante", et serais plutôt porté sur son choix, ne fut-ce que pour ce mot.

Mais si pragmatisme oblige...

Pour le "déblocage humain", la dissuasion préventive pourrait (devrait) suffire, au seul aperçu des dégâts possibles.

Un "blog" ?

Moi ??

Vous n'y pensez pas...

Je suis un nul-informaticien... et n'ai pas trop envie d'évoluer (dans cet axe).

J'ai fait des propositions (?) à Julien, dans le but de tenter de synchroniser ma propre liste, que j'ai établie alphabétique par thèmes (quel boulot! Regardez à gauche mon nombre d'interventions en quelque deux mois);

avec "la vôtre" chronologique, de "Les messages de Jurisnotaire";

par un numérotage de cette dernière à partir du premier dossier que j'ai traité (n° 1 pour le bas de page 16);

puis avec renvoi de ce numéro référentiel sur le même dossier dans ma liste thématique.

(C'est simple, non?)

En tout cas plus rapide pour moi, plus commode et plus simple pour le visiteur : Allez donc voir le n° 333 "Mon ex, elle dit que...".

J'ai même adressé à Julien "ma" liste.

Actuellement, pas de retour.

Votre bien dé-blogueur.

(C. Fonne & Tic, Etudiant et Notaire associés).

P. S. Puisque vous me voyez avec bourrin dessous et ferraille à la main, je serais plutôt Don-Quichotte que Zorro.

P. P. S. Tiens... Et si je faisais un bouquin : "Jurisnotaire, sa vie son oeuvre", que je vendrais très, très, très cher ?

Par **Corentin**, le **14/12/2009 à 19:00**

Merci pour toutes ces réponses.

Pour la numérotation de vos réponses, c'est un sacré travail !

Julien est, il me semble, débordé; il y a beaucoup de choses à gérer. Je suis désolé qu'il ne vous ait pas répondu, le temps lui a sûrement manqué. Mais n'hésitez pas à le contacter en cas de bug, d'abus ou d'amélioration, il est toujours réceptif à ce qu'il se passe ! Je ne suis pas certain qu'il puisse développer quelque chose pour synchroniser votre "liste" en tout cas. A l'occasion je lui en reparlerai.

Pour le blog, je comprends. Mais je vous invite à essayer le jour où le temps et l'envie engendreront une bonne alchimie ! Comme disent les Shadoks, c'est à force d'essayer que l'on réussit; donc plus ça rate... plus on a de chances que ça marche !

Pardon du délai à répondre, je suis en période d'examens... auxquels je retourne...

PS : Pour votre éventuel ouvrage, la valeur du témoignage vaudra toujours bien plus que le prix des quelques pages !

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/02/2010** à **18:53**

Bonjour, Corentin.

... Et puisque cavalier armé (à cheval), il y aurait...

Bon; tout-est-là - tout-est-prêt ?

Cactus, désert (vide), sierra-mesa californienne, énorme soleil-couchant ?

- I'm a poor lonesome cow-boy...

(gravure-planche de Morris & Gustave Doré -sur tranche rossinée-; dessinateurs)

Lucky-john.

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/03/2010** à **07:01**

Bye.