



## Rapports nu propriétaires gerant sci

Par **cantal80**, le **01/04/2011** à **15:50**

Bonjour,

je suis avec ma soeur nu-propriétaire des murs d'une SCI dont mon père est le gérant et l'usufruitier. Nous ne sommes pas en bons termes. Il ne nous fournit jamais aucun compte et nous ne sommes jamais convoqués. En a t il le droit ? quels sont les recours possibles pour le forcer à le faire ?

D'autre part, il y a une clause dans les statuts disant que durant tout le temps du dénombrement, l'usufruitier reste seul tenu des frais de réparation et d'entretien et de grosses réparations. Un local commercial dans cette sci a brûlé (seuls les murs et le toit restent). Notre père fait actuellement transformer ce local commercial en habitation locative. En avait-il le droit sans notre accord ? Je suis entré lors des travaux dans ce local et mon père m'a dit que je n'avais rien à y faire et qu'il m'interdisait d'y mettre les pieds. En a t il le droit ?

Par **edith1034**, le **01/04/2011** à **16:44**

pour la SCI

si j'ai bien compris la SCI est usufruitière de l'immeuble et vous êtes nu propriétaire des murs dans ce ca vous n'avez rien à faire dans la SCI

pour tout savoir sur la sci

<http://www.fbIs.net/SCIINFO.htm>

ensuite pour la transformation, vous avez raison vous avez votre mot à dire mais la mairie aussi !

si vous louez en bail commercial, un local d'habitation est une perte de richesse sauf si le quartier ne se prête plus au commerce

pour tout savoir sur le bail commercial

<http://www.fbls.net/ARRETCOMMERCIAL.htm>

mon conseil, rencontrez l'adjoint au maire responsable de l'urbanisme, il agira pour vous.

Par **cantal80**, le **13/04/2011 à 12:24**

merci mais ce n'est pas exactement cela

je suis propriétaire des parts de la SCI à égalité avec mon frère.

Mon père s'est réservé lors de la création de cette SCI l'usufruit et la gérance.

Jamais nous n'avons D'ag ni de comptes, ni de convocations.

Jamais il ne nous a demandé de changer la destination (local commercial en habitation). Je pense même qu'il ne l'a d'ailleurs jamais demandé non plus à la mairie.

Par **edith1034**, le **13/04/2011 à 15:43**

il est usufruitier de la sci ou du bien ?

Par **francis050350**, le **22/04/2011 à 14:18**

Bonjour , En fait les choses sont claires il y a démembrement de la propriété entre la SCI nue propriétaire et le père usufruitier en nom personnel.

Le père n'a aucune part dans la SCI ni aucun pouvoir de gestion ni aucune responsabilité, et qu'il jouit des biens de celle-ci toute sa vie durant , sauf bien entendu fautes de l'usufruitier.

A l'origine je suis persuadé que la SCI a été créée par le père par un apport de la NP seule et rémunération par des parts sociales ensuite données aux fils .

Ce sont eux qui sont responsables de la SCI , le père n'a rien à y voir .

S'il ya construction ou reconstruction je ne vois pas comment un permis de construire a pu lui être délivré car la SCI est titulaire de la NP et c'est à elle que le permis doit être délivré , sinon il est nul.

Par contre , ce qui me gêne le plus c'est que sauf erreur il y a eu donation des parts par le père aux fils et que maintenant ceux-ci en veulent encore plus ? Est-ce que je me trompe ?

Par **cantal80**, le **04/05/2011 à 15:26**

Merci de vous intéresser à la question. Francis a bien résumé la situation. En fait, la sci a été créée au départ par le père 9 parts pour sa fille et 1 part pour lui. Cette SCI avait été faite à l'insu de son épouse et de son fils alors mineur. Monsieur a été condamné ensuite lors du divorce aux torts exclusifs (cela n'a rien à voir mais c'est pour expliquer le contexte car il est parti avec une autre femme, d'où mauvaise entente avec sa fille qui a suite à ce divorce revendu 1 part à sa mère. Il s'en est suivi après plainte une médiation proposée par le tribunal dans laquelle monsieur et madame ont abandonné leurs parts respectives au profit de leurs 2 enfants. Chaque enfant possède maintenant 5 parts et le père est gérant et s'est réservé l'usufruit.

Ce n'est pas que les enfants cherchent à en avoir plus mais le père agit tellement souvent dans l'illégalité qu'ils se posent des questions. Les voici :

1° Je pense qu'il devrait les convoquer au moins une fois par an en Assemblée Générale pour leur exposer les comptes de la SCI. Cela n'est pas fait, les enfants n'ont jamais vu aucun compte de cette SCI. Si c'est obligatoire, quel est le recours pour le contraindre à faire cette A.G ?

2° Sans l'accord des nu-proprétaires, avait-il le droit de passer un local commercial en locatif à usage exclusif d'habitation?

3° Dans ce local où il ne restait plus que les murs et le toit, le reste ayant été dévasté dans l'incendie, avait-il le droit de faire ce qui est en 2° sans permis de construire ou une simple déclaration de travaux suffisait-elle ? (le local transformé fait 93M2 habitables). Que risquent les nu-proprétaires s'il n'a pas fait de demande en mairie ?

Il n'est pas question de remettre en cause son choix, il y a en effet pas mal de locaux commerciaux non loués dans la commune et une forte demande de locatifs mais, connaissant "le personnage" pour ses montages financiers plus que douteux, ce n'est pas qu'ils cherchent à en avoir plus mais ils sont plutôt inquiets que les administrations leur tombent dessus.

J'aimerais une réponse vraiment juridique, il ne s'agit pas d'avoir des états d'âme mais de savoir à quoi ils s'exposent et comment ils peuvent se prémunir pour empêcher un éventuel fiasco. Merci encore.

Par **francis050350**, le **04/05/2011** à **17:27**

Bonjour ,

1- 1ère question .Ainsi donc le père est gérant de la SCI sans aucune part ?Il suffit donc de provoquer une assemblée générale en convoquant les associés en lettre AR avec pour objet changement de gérant.Voir les statuts pour le quota requis pour la nomination d'un gérant . Il n'a pas voie au chapitre .La responsabilité de la SCI étant celle des associés auxquels bien entendu loe gérant doit rendre compte son éviction pour faute de gestion pourra donc vous permettre de redevenir maître de celle-ci.

Toutes les réponses sur la question du changement de gérant sont dans les statuts .

2 Il est usufruitier et hélas , sauf s'il porte gravement atteinte à ses obligations d'usufruitier (entretien , conservation du capital etc voir le code civil au mot usufruitier tout est précisé) il a le droit de jouir et de percevoir les fruits de la propriété toute sa vie durant et il ne peut être

évincé sauf faute ( voir plus haut code civil évènement pouvant donner fin à l'usufruit.)

3- A mon avis s'i le local détruit était à usage commercial et qu'il est en train d'édifier une construction à usage d'habitation , je serai très étonné qu'en qualité de gérant il n'ait pas obtenu au nom de la SCI un permis de construire . Si les choses sont ainsi c'est régulier .Etes vous sur qu'il n'y a pas eu PC ?

Dans tous les cas sauf force majeure l'usufruitier doit jouir du bien et le conserver en bon état et le maintenir propre à sa jouissance c'est ce qu'il semble avoir fait . Ce qui m'étonne c'est qu'une telle construction a certainement nécessité un prêt et la banque aurait donc obtenu une garantie sur le capital de par la signature du gérant . Là les choses sont extrêmement grave car il n'a pas jouis de son usufruit dans les règles en obérant le capital appartenant aux nus propriétaires sans le leur signaler . Il est donc possible si tel est le cas de faire mettre fin à son usufruit par voie judiciaire pour faute lourde de gestion car votre solvabilité serait engagée . A vous de jouer et de voir si les choses sont ainsi ce qui est fort probable .Imaginez le coût d'une telle construction après démolition et même après indemnités d'assurance . A piocher.

Par **francis050350**, le **04/05/2011** à **19:17**

Bonsoir ,

J'oubliais une chose très importante .

La société a défini son objet dans ses statuts . Sont-ils larges comme "...location de tous biens immobiliers de toute nature, gestion location sosu loc construction etc..." ou étaient-ils réduit à la location commerciale ? si c'est le cas il y a eu violation des statuts.