



Droits de vote en ag de copropriété d'une sci non immatriculée

Par **Dionysos**, le **29/06/2009** à **09:01**

Bonjour,

Ma copropriété se trouve actuellement dans un cas complexe. Une SCI détient la moitié des lots de la copropriété. A priori, il s'agit d'une SCI de location vu que les associés membres d'une même famille ne résident pas dans la copropriété. Or, cette SCI qui a été créée en 1974 a omis d'être immatriculée à la date du 1er Novembre 2002. Aujourd'hui, elle n'est pas immatriculée et il est impossible d'en connaître les associés officiels et quelle est la répartition des parts. D'après la doctrine et les jurisprudences, la SCI a perdu sa qualité de personne morale et elle bascule en société en participation. Les associés devraient devenir propriétaires indivis de ce fait. J'ai noté que la Cour de Cassation par arrêt de la 3ème Chambre Civile du 9 Novembre 2005 considère que l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne concerne que les sociétés d'attribution et non pas les sociétés civiles classiques. Au regard du même article, on pourrait considérer que la SCI doit être représentée par "un mandataire commun ou à défaut d'accord par le président du TGI à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic". Or, en l'état actuel, la SCI est représentée par son gérant d'origine qui au vu des textes ne devrait plus avoir d'existence légale alors que nous ne connaissons pas à l'heure actuelle qui sont les associés et quelles en sont leurs parts. Je note par ailleurs que l'article 12 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 en application de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 indique que le représentant légal de la société n'a qu'une voix consultative. Qui représente donc la SCI non immatriculée si l'on considère que les associés sont en indivision et quels sont les droits de vote inhérents ? Enfin, que peut exiger la copropriété comme documents officiels de la part de cette même SCI non immatriculée ?