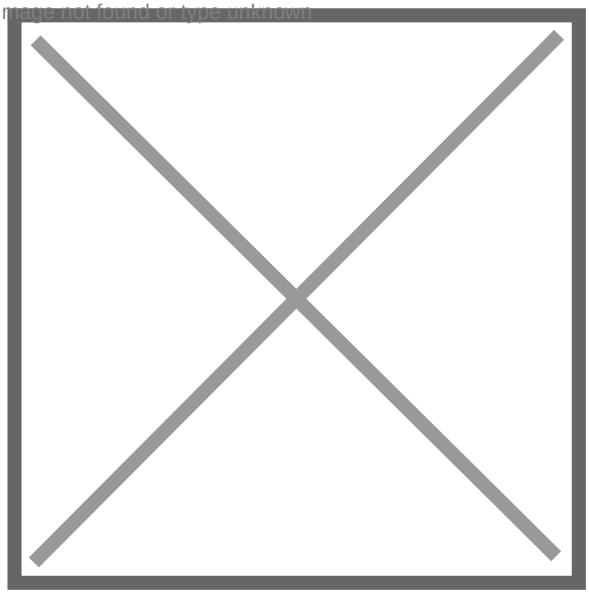
Image not found or type unknown



Saisie des parts d une SCI

Par **astondb9**, le **26/01/2013** à **19:01**

Bonjour;
Mon soucis est un peu compliqué a expliquer.
j ai vendu ma maison , et créer une Sci familiale pour la construction d une nouvelle maison.
J ai mis mes parents majoritaires pour les parts , en effet ils détiennent 80 parts et 20 pour moi.
Le grand soucis est qu ils n ont fait aucun apport .
Je suis actuellement en liquidation pour mon entreprise avec des dettes.
Je me rends compte aujourd'hui hui que j ai été trés mal renseigné, lors de la création , car les créanciers peuvent poursuivre mes parents a hauteur de 80 parts qu ils doivent normalement a la SCI....
Y a t il une solution ou pas du tout.
bien cordialement
Par avance merci pour vos réponses.

Par **trichat**, le **28/01/2013** à **08:05**

Bonjour,

L'exposé de votre situation n'et pas suffisamment clair pour vous répondre.

Quel est le capital de la SCI? Quels ont été les apports?Par qui ont-ils été réalisés? Comment a été financé la nouvelle maison?

Qui est gérant? Avez-vous un compte courant ouvert dans cette SCI?

Les montages "mal ficelés" sont toujours des bombes à retardement, aussi bien vis-à-vis de l'administration fiscale (qui pourrait bien s'intéresser à votre situation) que vis-à-vis des créanciers.

Cordialement.

Par **astondb9**, le **28/01/2013** à **18:13**

bonjour
nous avons ouvert une SCI moi et mon épouse avec un capital social de 100e (50 parts chacun)
Nous avons vendu notre maison et avons mis le montant de la vente sur le compte courant de la sci.
Dans un deuxième temps nous avons fait rentrer mes parents (majoritaires 80 parts)mais sans apport de leurs par.
Nous faisons construire une maison neuve
Mon épouse est gérante et nous n avons a ce jour pas ouvert de compte courant d associés.
Est il risqué d ouvrir ce compte courant aux nom de mes parents.
J éspére vous avoir un peu éclairé
bien cordialement

Par **trichat**, le **28/01/2013** à **19:04**

Bonjour,

C'est un peu plus clair, mais il y a encore une incertitude sur la nature du compte courant (bancaire?) sur lequel vous auriez déposé le montant de la vente de votre maison. Quelle est la contre-partie dans la comptabilité de la SCI?

Vous dites également:mes parents (majoritaires 80 parts) mais sans apport de leur part. Ce qui voudrait dire qu'il s'agit "de faux associés". Il s'agit d'une situation juridique extrêmement dangereuse: il pourrait être démontré que la SCI est fictive et tout intéressé (créanciers par exemple) pourrait demander au tribunal de prononcer la nullité de la société.

Je ne sais pas qui vous a conseillé lors de ce montage, mais il me paraît nécessaire de faire un point sérieux et surtout de remettre en ordre de marche cette société, d'autant que votre entreprise est en liquidation avec des dettes. Ce montage pourrait même être considéré comme frauduleux, car organisé pour distraire un bien immobilier (ou sa contre-partie en €) de votre patrimoine personnel en l'affectant à une nouvelle structure (la SCI).

Quant à ouvrir un compte courant d'associés au nom de vos parents, qui n'ont réalisé aucun apport, ça serait une opération fictive supplémentaire.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **astondb9**, le **28/01/2013** à **19:50**

Bonjour
merci pour ces informations
Je tiens a signaler que la vente de ma maison a été faite en toute clarté et pas au moment critique de mon entreprise.
Pour expliquer l entrée de mes parents , elle se résume au fait que je leur dois une somme d argent significative.
Qu entendez vous par contre-partie dans la compta ?
Le pire est que tout ceci a été monté par un avocat.
Un apport de mes parents viendrait il régulariser la situation?
J ai bien besoin de votre avis....
bien cordialement

Par **trichat**, le **28/01/2013** à **21:05**

Bonsoir,

Tout d'abord, je n'ai porté aucun jugement sur la vente de votre maison. Mais le réinvestissement du prix de cette maison dans une SCI pourrait être interprété comme une tentative de détournement de ces fonds. D'autant que vous êtes minoritaire dans le capital et que vos parents détiennent la majorité des parts et que leur apport semble "fictif". Cette convergence de faits pourrait conduire à une demande de nullité de cette SCI en justice avec toutes les conséquences que cela entraînerait pour vous et vos parents.

Quant à la dette envers vos parents, a-t-elle fait l'objet d'une déclaration de prêt? Obligatoire au-delà de 760 €!

Si j'ai bien compris, vous avez déposé le montant de la vente sur un compte de la SCI (bancaire, c'était ma question, mais vous n'avez pas répondu), ce qui veut dire qu'un compte dans la SCI fait contre-partie. Cei est une simple règle comptable qui veut qu'à un compte débité corresponde un ou plusieurs comptes crédités pour un montant équivalent.

Vous devez éclaircir ces différents points et trouver les solutions qui assureront une certaine sécurité et la pérennité de votre SCI.

Cordialement.

PS: votre situation est d'autant plus critique que votre entreprise est en liquidation (était-ce une entreprise individuelle, une société commerciale?) et qu'il y a des dettes. Vous imaginez bien que vos créanciers vont chercher par tous les moyens à recouvrer leurs créances. Vous avez dû vous rendre compte que le monde des affaires, ce n'est pas le monde des bisounours!

A vous lire plus tard et cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **astondb9**, le **31/01/2013** à **19:07**

bonsoir
Je vous remercie pour toutes ces informations, je vais trés rapidement contacter l avocat qui ma fait ce montage des plus hasardeux.
bien cordialement

Par **astondb9**, le **13/07/2013** à **16:39**

Bonjour
J ai construit une maison en sci familiale sur un terrain qui n appartient pas à celle -ci.
A qui appartient le bien et est il saisissable....
bien cordialement

Par **trichat**, le **13/07/2013** à **20:51**

Bonsoir,

Voilà un retour avec une question bien épineuse, surtout dans le contexte précédemment décrit.

C'est l'article 555 du code civil qui donne la solution à la question d'une construction sur sol d'autrui (dommage que vous ne précisiez pas à qui appartient ce terrain):

Article 555
Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804:

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

Vous constaterez qu'il y a plusieurs possibilités pour répondre à votre question.

Pour savoir, si le bien est saisissable, les juges devront rechercher quelle était l'intention du constructeur (la SCI) lorsqu'il a fait édifier la construction sur un terrain ne lui appartenant pas; les créanciers pourront chercher à démontrer qu'il y a eu tentative de soustraction du bien construit, financé avec les deniers d'un associé de la SCI, qui par ailleurs se trouve en situation de liquidation judiciaire avec des dettes à rembourser. Les créanciers qui s'estimeraient lésés pourraient engager une action en revendication sur l'immeuble, donc sur les parts sociales.

Cette question doit être posée à l'avocat qui vous a conseillé dans cette opération que j'avais déjà considéré comme particulièrement hasardeuse.

Cordialement.

Par **astondb9**, le **14/07/2013** à **09:32**

Bonjour
Tout d abord merci pour votre réponse.
En fait ,tout ce montage a été fait sur la bonne foi et le bon sens. Le terrain appartient à mes parents, mais ma grand mère en est toujours l usufruitière.
J ai vendu ma maison avant d être en vrai difficulté ,et j avais ce projet de reconstruction sur ce terrain depuis un bon moment.
Je devais une grosse somme d argent à mes parents , et je tenais à les rembourser , donc , je les est mis largement majoritaire en parts.
Mais malheureusement aujourd hui , la situation de cette sci , aux vue de ma liquidation judiciaire, parait évidemment un montage frauduleux.
Depuis , mes parents ont investis de l argent dans cette même sci.
Je vous avoue être vraiment inquiet...Je précise également que la maison est loin d être terminée..
Si je résume , cette sci peut être annulée, saisie, et mes parents majoritaire , être obligé de céder le terrain, pour que le bien soit vendu??
bien cordialement

Par **trichat**, le **20/07/2013** à **22:04**

Bonsoir,

Je vous ai adressé une réponse sur la messagerie personnelle en date du 14/07.

Elle a dû apparaître sur "Nouveau message personnel" que vous n'avez pas consulté.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés