



Cession de mes parts d'associée dans une sci

Par **anthares**, le **05/11/2008 à 11:15**

Bonjour
Je suis associée à 50/50 avec mon ex mari (divorce en cours) dans le cadre d'une SCI qui a contracté un emprunt pour acquérir un appartement que j'occupe. Actuellement, je suis sans ressource et j'ai demandé à mon associé de mari de prendre en charge le remboursement de l'emprunt. La vente de l'appartement a servi à acheter un terrain attenant à notre maison qu'il occupe par décision du juge en attendant le partage des biens. Il ignore ma demande, la banque laisse traîner le recouvrement de la créance depuis mai 2008. J'ai 2 filles qui travaillent. Je souhaite leur proposer de leur céder mes parts de façon à limiter la pression dont je suis victime. A qui dois-je m'adresser sachant qu'un cabinet comptable suit la gestion de la SCI ? à un notaire ?
Merci par avance de votre concours.

Par **Tisuisse**, le **05/11/2008 à 11:25**

Effectivement, le notaire serait de bons conseils.

Par **juri15**, le **05/11/2008 à 14:31**

Bonjour,
Attention : votre question n'est pas assez précise.
En effet, vous indiquez que vous occupez l'appartement mais que celui-ci a été vendu ?
Vous précisez également que la SCI a contracté un emprunt pour acheter un appartement, mais si c'est celui qui a été vendu, la banque devait bénéficier d'une sureté sur cet appartement, pourquoi n'a-t-elle pas été

remboursée lors de la vente ? Comment se fait-il que le produit de la vente ait servi à acheter un terrain ?
Puisque vous êtes en procédure de divorce, pourquoi votre Avocat ne vous conseille-t-il pas sur ces points ? Il doit être tout aussi apte à le faire qu'un Notaire, et en plus il doit être au courant de votre dossier.
En tout état de cause, sachez que si vous vendez vos parts à vos filles, vous risquez surtout de leur vendre une dette : en effet, les associés d'une SCI sont tenus indéfiniment et conjointement au passif de la société, en l'espèce 50 % des dettes sont pour vous, surtout si la SCI n'a plus aucun actif.
De plus, vous vous êtes peut être portée caution du remboursement de l'emprunt (les banques l'exigent de façon générale) et cédez vos parts ne fait pas disparaître votre caution (il faudrait l'accord de la banque).
Enfin, puisque vous êtes associés à 50/50, et si vous voulez céder vos parts, il va vous falloir l'accord de votre mari, car les statuts de votre SCI contiennent très certainement une clause d'agrément, voire une clause de préemption.
Comme vous le constatez, la question est complexe et vous aurez grand intérêt à consulter votre Avocat, ou un Avocat si votre divorce est sur consentement mutuel avec 1 seul Avocat, ou le cas échéant un Notaire, ce à quoi je ne suis pas particulièrement favorable puisqu'il examinera uniquement la question immobilière et non les questions procédurales.
Cordialement,
Juri15

Par **anthares**, le **05/11/2008 à 20:00**

je vous remercie pour la clarté de votre réponse. Je réalise que si je cède mes parts à mes filles, il faut que la situation financière de la SCI soit réglée.
Je vous apporte des précisions : le couple était propriétaire d'un appartement qu'il a vendu à une SCI dont ils sont 50/50 associés. La SCI nouvellement constituée a emprunté pour payer au couple le montant de la vente. L'emprunt est en cours jusqu'en 2011 mais la situation du couple a changé. Mr occupe la maison et le terrain attenant (acheté par le produit de la vente). Je suis en procédure de divorce DEPUIS 2001, mon mari a fait appel de la décision du juge en 2004; Après avoir logé pendant 3 ans dans un HLM, j'ai pris la décision d'occuper l'appartement de la SCI au départ des locataires, voilà 1 an. Je suis en fin de droit de congé maladie et viens d'être placée en disponibilité d'office. J'ai fait savoir à la banque que je ne pouvais payer l'emprunt, les charges de l'appartement sont énormes et suis redevable des honoraires de mon avocat. j'ai rencontré, il y a un mois, la banque qui m'a informé que le contrat de prêt prévoyait une caution solidaire sans discussions. Contrat signé par le couple dont l'assurance incapacité de travail a été souscrite à 100 % au nom de Monsieur.
Suite à la rencontre de la banque d'avec mon mari voilà 15 jous, le banquier a changé de ton avec moi et me tient à l'écart de tous nouveaux éléments malgré mes mails.
Est-ce que je risque d'être poursuivie ?
Toute nouvelle à mon avocat se traduit par une facture. Vers qui puis-je me tourner ?
Merci par avance pour votre lecture et pour votre conseil, Tisuisse et Juri15