ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 24207

Texte de la question

M. Christian Bataille attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation de personnes qui ont acquis, auprès du Crédit immobilier de France, une maison dans le cadre d'une SCI, dont l'immatriculation au registre du commerce, rendue obligatoire par la loi dite « NRE », n'a pas été réalisée avant le terme du 1er novembre 2002. Cette formalité non remplie, et la société civile immobilière ayant perdu sa personnalité morale, l'ensemble immobilier, logement et voirie, est devenu la propriété indivise des associés, empêchant ainsi toute revente d'un immeuble. Cette question fait notamment référence à la situation de la SCI « résidence du Maréchal-Davout » à Jenlain, dans le département du Nord, dont les propriétaires attendent depuis plusieurs années que le crédit immobilier de Lille et des pays du Nord procède au partage de la SCI et à l'attribution, en pleine propriété, des logements aux accédants de cette résidence. Il lui demande que les pouvoirs publics veillent à ce que le Crédit immobilier de France procède, dans les meilleurs délais, à cette régularisation, et ce dans l'intérêt des accédants. - Question transmise à M. le garde des sceaux, ministre de la justice.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux fait connaître à l'honorable parlementaire que le non-respect de l'obligation d'immatriculation imposée aux sociétés civiles, par l'article 44 de loi du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques, est sanctionné par la perte de leur personnalité morale à compter du 1er novembre 2002. Les sociétés civiles qui n'auraient pas satisfait à l'obligation d'immatriculation dans les délais fixés par la loi continuent néanmoins d'exister sous la forme d'une société en participation régie par les articles 1871 et suivants du code civil. En application de ces textes, les biens immobiliers figurant à l'actif de cette société sont transférés aux associés qui en deviennent propriétaires soit séparément, soit dans une indivision. Ainsi, la perte de la personnalité juridique de toute société civile immobilière a pour conséquence la transformation de celle-ci de plein droit en société en participation. Il en résulte un transfert du patrimoine de la société vers les associés. En conséquence, les associés deviennent, par application de l'article 1872 du code civil, propriétaires indivis des biens qui composaient l'actif de la société civile immobilière. Pour sortir de l'indivision, dans le cadre d'une société en participation, les associés doivent respecter les prescriptions de l'article 1872-2 du code civil. Les associés ne peuvent pas demander le partage des biens de la société tant que celle-ci n'est pas dissoute, sauf s'il en est convenu autrement. Lorsque la société est dissoute, il appartient aux associés soit de partager les biens selon les règles applicables à l'indivision, soit, conformément à l'article 1844-9 alinéa 4 du code civil, de demeurer dans l'indivision, les autres biens étant partagés par ailleurs. En tout état de cause, les règles ordinaires du partage trouveront à s'appliquer.

Données clés

Auteur : M. Christian Bataille
Circonscription : Nord (22e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE24207

Numéro de la question : 24207
Rubrique : Sociétés
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : justice

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 8 septembre 2003, page 6869
Réponse publiée le : 24 février 2004, page 1445