



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

régime juridique

Question écrite n° 63735

Texte de la question

M. François Cornut-Gentille attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur le régime juridique des sociétés civiles dites de famille. De par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur est une société civile dite de famille, à savoir constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré inclus, cette dernière peut, comme tout bailleur personne physique, reprendre le logement loué au profit de l'un de ses associés. Le législateur a ainsi voulu permettre à une famille, utilisant l'outil de la société civile, de bénéficier des mêmes droits qu'un individu pour la reprise de son logement. Or, en raison de circonstances particulières, les parts de la société civile de famille, bailleresse, peuvent se trouver momentanément réunies en une seule main - sans que ladite société civile fasse cependant l'objet d'une procédure de dissolution telle que prévue à l'article 1844-5 du code civil. Cette situation peut prêter à confusion, notamment lors de la reprise du logement loué au bénéfice de l'associé. Aussi, afin de clarifier leur régime juridique, il lui demande de préciser si lorsque la totalité des parts des sociétés civiles dites de famille se trouvent réunies en une seule main, ces sociétés perdent par nature leur caractère familial et, en conséquence, leur droit de reprendre le logement au bénéfice de leur associé.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux rappelle à l'honorable parlementaire que l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 permet à une société constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4e degré d'invoquer le bénéfice de l'article 15 de la même loi au profit de l'un de ses associés. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 autorise le bailleur à donner au locataire un congé fondé sur la décision de reprendre le logement. Comme le précise l'honorable parlementaire, la réunion des parts sociales d'une société n'entraîne pas automatiquement sa dissolution en application de l'article 1844-5 du code civil. Lorsque les parts sociales d'une société civile familiale sont réunies entre les mains d'un seul associé, l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 continue à s'appliquer au profit de ce dernier. En effet, tant que la dissolution n'est pas prononcée, l'associé unique se retrouve. Alors dans la situation d'un : bailleur personne physique, lequel bénéficie directement du droit de reprendre le logement pour lui-même. Par ailleurs, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 1844-5 du code civil règlent deux situations différentes. L'article, 1844-5 du code civil ne concerne pas les droits du bailleur mais seulement la détention des parts sociales. Dès lors, la réunion des parts sociales entre les mains d'un associé d'une société civile familiale ne doit pas empêcher l'exercice de son droit de reprise du logement.

Données clés

Auteur : [M. François Cornut-Gentille](#)

Circonscription : Haute-Marne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63735

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 avril 2005, page 4185

Réponse publiée le : 27 septembre 2005, page 9006