

Le cas particulier des SCI

Lorsqu'une propriété est constituée sous forme de SCI, l'administration doit dans un premier temps identifier les personnes qui doivent faire l'objet de la notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril puis, en cas de difficulté, rechercher les moyens qui lui permettront d'avoir un interlocuteur légal

Lorsque la propriété est constituée sous forme de SCI à quelle personne l'administration doit-elle notifier les actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril ?

Préalablement à l'étude de cette question il est nécessaire de faire une distinction entre deux formes de SCI :

- les SCI qui donnent droit aux titulaires de parts à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux. Dans ce cas, l'administration notifie les actes aux porteurs de parts qui apparaissent dans les statuts de la SCI, lesquels sont consultables auprès des greffes des tribunaux de commerce.
- les SCI qui ne donnent pas droit aux titulaires de parts à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux. Ces SCI sont représentées par un gérant garant des intérêts des associés de la SCI. Le nom et l'adresse du gérant, représentant légal de la SCI, personne morale de droit privé, figurent à l'extrait Kbis, lequel est consultable auprès des greffes des tribunaux de commerce. Il s'agit d'une obligation légale.

Dans ce cas l'administration notifie au gérant de la SCI.

Lorsque l'administration ne connaît pas ou a des doutes sur l'identité de l'ensemble des titulaires de parts, ou sur le gérant d'une SCI, les notifications des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril sont valablement effectuées par affichage à la mairie de la commune et sur la façade de l'immeuble comme le stipule l'article L.511-12 du CCH.

Malgré la possibilité qui est offerte à l'administration de dégager sa responsabilité en notifiant les actes par la procédure de l'affichage, cela ne permet pas pour autant aux services d'avoir un interlocuteur légal pour faire avancer l'action nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre ou de l'immeuble en insécurité, d'où la question de savoir *quels seront les moyens permettant aux services d'avoir un interlocuteur légal face aux difficultés rencontrées vis à vis de certaines SCI ?*

Si l'administration ne trouve pas les coordonnées du gérant en consultant l'extrait Kbis de la SCI ou, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux dans les statuts de la SCI, tous deux consultables auprès des greffes des tribunaux de commerce, cela est dû soit à un défaut d'immatriculation, soit à des renseignements erronés.

En cas de défaut d'immatriculation de la SCI.

La violation de l'obligation d'immatriculation d'une SCI est sanctionnée par la perte de la personnalité morale de la société, laquelle correspond à la dissolution de la SCI. Ainsi, aux termes de l'article 1844-8 du code civil la dissolution de la SCI entraîne sa liquidation.

En conséquence, lorsqu'une SCI n'a pas été immatriculée, ou que le gérant ou les titulaires de parts sont inconnus, il est possible en application de l'article 9 al.1^{er} du décret du 3 juillet

1978¹ de saisir sur requête le président du TJ du lieu de situation de l'immeuble en lui demandant de constater la dissolution de la société et de désigner un liquidateur qui sera l'interlocuteur de l'administration dans le cadre des procédures d'insalubrité et d'insécurité.

La circulaire de la DGI n°80 du 10/05/2004 précise qu'en cas de défaut d'immatriculation au 1^{er}/11/2002, le patrimoine de la SCI est transféré vers les associés, la SCI ayant perdu sa personnalité juridique vis-à-vis des tiers.

En cas de renseignements erronés sur la SCI.

Selon l'article 37 du décret du 3 juillet 1978, il appartient à l'administration dans l'hypothèse d'une SCI dont le gérant ou les titulaires de parts sont inconnus depuis plus d'un an, où dont les adresses sont inconnues, de faire désigner un mandataire spécial par ordonnance du président du TJ du siège de la société, statuant sur requête.

L'administration pourra alors engager à l'encontre du mandataire spécial une action en dissolution anticipée définie à l'article 1846-1 du code civil².

Il pourra ensuite être demandé la désignation d'un liquidateur dans les conditions définies ci-dessus.

¹ "Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce pour les sociétés commerciales, ou du tribunal de Grande Instance dans les autres cas, statuant sur requête (...)"

² "Hors les cas visés à l'article 1844-7, la société prend fin par la dissolution anticipée que peut prononcer le tribunal à la demande de tout intéressé, lorsqu'elle est dépourvue de gérant depuis plus d'un an".