

Le vendeur et le notaire doivent respecter strictement l'objet social de la société

- Actualités - SCI et autres sociétés -

Date de mise en ligne : lundi 3 mars 2014

Description :

Mme Taous X, estimant cette vente contraire à l'objet social de la SCI, a assigné les associés et la SCI en annulation de la modification statutaire et M. Z avec M. A, notaire, en annulation de la vente de l'appartement.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

La société civile immobilière (SCI) Azur RNC a été constituée le 30 mai 1999 entre Mme Naziha X, épouse Y, Mme Samira X et Mme Taous X avec pour objet social l'acquisition de tous biens mobiliers ou immobiliers, la gestion et l'administration des biens dont la société pourrait devenir propriétaire ; après modification des statuts sans son accord le 6 oct. 2003 et la vente par la gérante seule, à M. Z, par acte du 29 nov. 2004 reçu par M. A notaire, d'un appartement acheté aux enchères publiques, Mme Taous X, estimant cette vente contraire à l'objet social de la SCI, a assigné les associés et la SCI en annulation de la modification statutaire et M. Z avec M. A, notaire, en annulation de la vente de l'appartement.

Pour débouter Mme Taous X de ses demandes, l'arrêt de la cour d'appel retient qu'il résulte de l'objet de la SCI, visant non seulement les actes d'acquisition, mais aussi, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, dont les associés n'ont pas entendu donner une définition restrictive, que l'acquisition d'un immeuble par la SCI lui en confère la propriété avec tous ses attributs, c'est-à-dire celui de l'administrer, mais également celui de l'aliéner, que l'objet social ne saurait être contrarié ou dépassé par la vente d'un élément de son patrimoine et que la vente attaquée se situe donc bien dans l'objet social de la SCI.

En statuant ainsi, alors que l'art. 2 des statuts précisait que la SCI avait pour objet "l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens mobiliers ou immobiliers, ainsi que l'emprunt de fonds et le cautionnement hypothécaire de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et nécessaires à la réalisation de ces objectifs", la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de cet article, a violé l'art. 1134 du Code civil.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cass. Civ. 3e, 23 oct. 2013, N° de pourvoi : 12-22.720, cassation, inédit*