

Melun

Session : Janvier 2019

Année d'étude : Troisième année de Licence Droit

Discipline : *Droit des affaires 1 (droit des sociétés)*
(Unité d'Enseignements Fondamentaux 1)

Titulaire(s) du cours :
Mme Claire SEJEAN-CHAZAL

Document(s) autorisé(s) :

Code civil et Code de commerce sans annotations.

Vous traiterez l'un des deux sujets au choix :

Sujet théorique :

« Responsabilité du dirigeant et faute détachable »

Sujet pratique :

Christine, Michel et Valérie sont frère et sœurs. Avec leurs parents, ils cherchent à acquérir ensemble une maison qui pourrait abriter leurs vacances en famille. Grâce à Valérie qui passe souvent ses vacances dans le coin, ils ont repéré à La Baule une maison qui pourrait faire leur bonheur. Renseignements pris, il leur a été conseillé de faire cette acquisition en adoptant une forme sociale de Société Civile Immobilière.

Au mois de janvier, ils ont donc rédigé des statuts en ce sens (voir extraits ci-dessous).

Puisque Valérie vient souvent dans la région, elle est désignée comme première gérante. Au mois de mars, elle procède à l'acquisition du bien, au nom de la SCI Le cèdre - société en formation.

Mais des travaux sont nécessaires pour rendre l'immeuble habitable. Les associés s'engagent alors dans la rédaction d'un nouvel acte, par lequel ils donnent à Valérie « le pouvoir de passer, au nom et pour le compte de la SCI Le cèdre - société en formation les actes nécessaires à la remise en état de l'immeuble pour le rendre habitable ». En sa qualité de gérante de la SCI Le cèdre - société en formation, Valérie signe alors en avril un contrat avec la société Beudécor pour effectuer les travaux nécessaires.

La SCI est immatriculée au mois de juin de la même année.

L'été approche, mais la famille ne peut pas passer les vacances dans la maison comme elle l'espérait, car la société Beudécor n'a jamais commencé les travaux. Celle-ci refuse de les effectuer, car elle considère que le contrat conclu avec la SCI n'est pas valable.

Au terme de son mandat, Valérie ne veut pas être renouvelée dans sa qualité de gérant. Son oncle, Alfred, qui aimerait bien profiter de la maison sans avoir à payer de loyer, se propose d'acheter des parts de la SCI et d'en devenir le gérant.

Christine accepte de lui céder une partie de ses parts. La cession est régulièrement passée et agréée par les autres associés. Alfred est ensuite valablement nommé gérant par l'assemblée, pour une durée de 18 mois.

Dans le même temps, les parents de Christine, Valérie et Michel souhaitent préparer l'avenir. Ils cèdent donc la nue-propriété de leurs parts à leurs trois enfants, et en conservent l'usufruit. Ils se méfient un peu d'Alfred et savent que leurs enfants n'oseront pas toujours s'opposer à lui ; mais ils sont rassurés par le fait que les statuts organisent le droit de participer aux décisions collectives au profit exclusif de l'usufruitier, donc eux-mêmes.

Il semble qu'ils aient raison de se méfier. Alfred, depuis qu'il est gérant, a oublié de renouveler le mandat avec l'agence immobilière qui gère les locations saisonnières. Cela met tout le monde dans la difficulté, puisque jusque-là le remboursement du prêt était principalement effectué à partir de ces loyers.

Christine, Michel et Valérie viennent vous voir pour bénéficier de vos conseils :

-Ils ne savent pas quoi penser des arguments de la société Beaudécor. (4 points)

-Ils aimeraient également savoir si la clause statutaire relative aux parts sociales démembrées, qu'invoquent leurs parents, est applicable. (4 points)

-Quant aux problèmes avec leur oncle, ils se demandent ce qu'ils peuvent faire pour obtenir réparation de la perte de chance d'obtenir des loyers mais également s'ils ne peuvent pas d'une manière ou d'une autre, se débarrasser d'Alfred (12 points).

ANNEXE : Extraits des statuts de la « SCI Le Cèdre »

« **Article 1** : Il est formé entre les signataires une société civile immobilière dénommée « SCI Le Cèdre ».

« **Article 2** : La société a pour objet l'acquisition et la gestion, par voie de location meublée saisonnière ou de mise à disposition occasionnelle des associés, de tout ou partie d'un immeuble sis 78 avenue de la Tour Rouge, 44500 La Baule Escoublac, et plus généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement au dit objet ou à tous objets similaires ou connexes ».

[...]

« **Article 8** : Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts et des cessions de parts régulièrement consenties.

La cession des parts d'un associé est soumise à l'agrément de l'ensemble des autres associés.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier disposera du droit de vote et du droit de participer aux décisions collectives. L'usufruitier représentera le nu-proprétaire pour toutes les décisions sociales.

La faillite personnelle ou l'absence répétée aux assemblées générales d'un des associés permettent son exclusion par réduction du capital ou par rachat de ses parts, au choix des associés demeurés en société ».

[...]

« **Article 10** : La société est gérée par une personne, nommée pour une durée limitée ou non, par l'assemblée générale des associés.

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire tous les actes relatifs à son objet.

Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale. Si la révocation est décidée sans juste motif elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

« **Article 11** : Le premier gérant est Valérie X..., pour une durée de 10 mois renouvelables ».