

## Mésentente entre deux associés de SCI

6

**Lorsque la mésentente des associés paralyse la SCI, l'un d'eux peut obtenir la dissolution s'il n'est pas seul responsable du désaccord.**

Cass. civ., 3<sup>e</sup> ch., 14 septembre 2017, n° 16-20160

### L'affaire

Deux concubins créent une SCI, chacun possédant la moitié des parts.

Malheureusement, ils se séparent quelques années plus tard et l'assemblée générale n'est plus jamais réunie. Aucune décision n'est donc prise. De plus, les impôts de la SCI ne sont pas toujours payés et les crédits sont remboursés avec retard. Pour finir, les loyers qui sont dus à la SCI sont versés sur le compte bancaire de monsieur, et non sur celui de la société.

Trop, c'est trop. Madame demande la dissolution et la liquidation de la SCI.

### La décision

Elle obtient gain de cause. Un associé peut, en effet, demander la dissolution de la société lorsque :

- d'une part, la mésentente entre associés est telle qu'elle paralyse le fonctionnement de la société ;
- d'autre part, l'associé qui demande la dissolution n'est pas le seul responsable de la mésentente.

En pratique, cette double condition empêche qu'un associé ne crée une paralysie de la société dans le but d'obtenir sa dissolution.

 « La mésentente de la SCI », RF 2017-3  
§ 1704

## Comptes de SCI approuvés puis contestés

**Les délibérations d'une SCI ne peuvent être annulées que dans un certain nombre de cas précis.**

Cass. com., 20 septembre 2017, n° 15-22735

### L'affaire

Un associé de SCI demande l'annulation des décisions qui ont approuvé les comptes de la société et donné quitus au gérant.

Il justifie sa demande en faisant observer que les comptes sont totalement faussés car le gérant occupe, gratuitement, certains locaux appartenant à la société, ce dont il résulte des manques à gagner importants pour la société.

### La décision

Les juges saisis donnent gain de cause à l'associé mais leur décision est censurée par la Cour de cassation. La nullité des délibérations d'une société civile ne peut être demandée que dans deux cas (c. civ. art. 1844-10) :

- soit pour une violation d'une disposition impérative du code civil relative aux sociétés ;

- soit pour une cause de nullité des contrats en général. Par exemple, l'erreur ou la violence sont des causes de nullité.

L'associé ne pouvant invoquer aucun de ces cas, l'approbation des comptes ne peut être annulée.

En pratique, la nullité des délibérations est rarement prononcée. Elle l'a été, par exemple, lorsque des statuts avaient été modifiés sans unanimité des associés (cass. civ., 3<sup>e</sup> ch., 8 juillet 2015, n° 13-14348) ou encore lorsque les héritiers d'un associé avaient voté aux assemblées avant d'avoir été agréés (cass. civ., 3<sup>e</sup> ch., 8 juillet 2015, n° 13-27248).

 « La mésentente de la SCI », RF 2017-3  
§ 700