

SCI NON IMMATRICULEE : Une liberté d'action restreinte !

NEWSLETTER 13 148 du 4 NOVEMBRE 2013



Analyse par
JEAN PASCAL RICHAUD

Thématique : De quoi s'agit-il ? Une "société", en l'espèce une S.C.I, **non immatriculée**, *i.e* dépourvue de la personnalité morale, peut-elle valablement passer des contrats ?

A la signature des statuts, la société est constituée. Le contrat de société est formé, certes, mais la société n'est pas encore dotée de la personnalité morale, en clair, elle n'existe pas en tant que personne (morale) !!!

Peut-elle contracter, *i.e*, notamment : emprunter, acquérir un actif patrimonial, signer un bail etc... ?

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

A lire les décisions rendues par la Cour de cassation, le professionnel de la gestion et du conseil patrimonial serait avisé de rappeler quelques règles de bonne conduite à ses clients s'il veut leur éviter des surprises....

La réponse est dans le texte de l'article [1843 du Code civil](#) et le décret du 3 juillet 1978, en son article 6.

Trois formes de reprises peuvent être utilisées en pratique et mises en œuvre par **une rédaction appropriée des statuts ou contrat de société** ;

Il s'agit :

- *de la reprise des actes passés avant la signature des statuts*
- *de la reprise des actes passés entre la signature des statuts et l'immatriculation de la société*
- *de la reprise, quelle que soit la date des actes, ensuite de l'immatriculation de la société au R.C.S*

Observation(s) et commentaire(s) :

La Cour de cassation est très **sévère** sur les conditions de fond permettant la reprise *notamment* quant aux actes et engagements concernés par cette reprise, à l'intérêt que peut y trouver la société et à l'indication que cet acte est conclu au nom et pour le compte d'une société en formation :

- *Ainsi, elle a jugé qu'un prêt, contracté par une société non immatriculée, sans indication qu'il avait été souscrit au nom de la société en formation, était nul ! à la demande de la société emprunteuse, faute de personnalité morale (Cass. com., 17 juillet 2002, : Bull. Joly 2001, § 274, p. 1267, obs. P. Scholer.*
- *Tout récemment* encore un prêt et une vente signés au profit d'une société en formation ont été annulés pour avoir été conclus par une société inexistante faute de respect du formalisme prescrit à l'article 1843 du code précité et du décret du 3.7.1978, art. 6 sus-visé !!!, (Cass. 3ème civ., [5 oct. 2011, n°09-70571](#) et [n°09-72855](#)).

Le conseiller patrimonial avisé, distillera, sans modération, à ses clients, cette phrase du professeur Maurice Cozian :

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

"Pour flâner en paix dans la jardin des sociétés civiles immobilières, il ne faut pas chausser de gros sabots, il faut enfiler des souliers de satin..."

(Extrait de l'article intitulé : *"Du bon usage des S.C.I."* par Maurice Cozian, Recueil Dalloz Sirey, 1994, 26ème cahier, Chronique).

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

Résidence Les Angéliques 6 bis place du Postillon 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne