



LE CONSEIL DU NOTAIRE GRÉGORY CALVET

Notaire à Rodez,
membre du Groupe **Monassier**

Frédéric Garrigues

Organiser les pouvoirs dans une société civile immobilière

Le succès de la SCI ne se dément pas. Quel qu'en soit le but lors de la constitution, on néglige trop souvent la rédaction des statuts, recourant parfois à des « formules types » non adaptées.

Cette rédaction est pourtant fondamentale dans la mesure où les règles qui vont y figurer auront valeur de loi entre les personnes qui participeront à l'aventure de la SCI, sous réserve de ne pas être contraires aux quelques règles impératives imposées par la loi.

De larges pouvoirs accordés au gérant

Vis-à-vis des personnes extérieures à la société, le(s) gérant(s) a le pouvoir d'agir seul dans les limites de l'objet social.

En l'absence de dispositions statutaires contraires, le gérant pourra accomplir seul « tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société ». A l'égard des associés de la société, les statuts vont pouvoir restreindre la liberté offerte au gérant et lui accorder soit une liberté surveillée, soit une liberté réduite.

La liberté surveillée

Il n'est pas rare, notamment dans une stratégie de transmission patrimoniale et afin de garder la main sur le patrimoine, que les parents assurent la gestion d'une SCI familiale et conservent les droits les plus étendus, allant jusqu'à la faculté de vendre des biens sans avoir à demander l'avis des associés.

Dans une telle hypothèse, le rôle des associés pourra se trouver limité à la seule approbation annuelle des comptes sociaux.

Le gérant ne pourra toutefois pas vendre l'immeuble constituant le seul actif de la société, sans être autorisé à procéder à cette vente par une assemblée générale extraordinaire des associés.

La liberté réduite

Les statuts pourront également limiter les pouvoirs du gérant

de sorte à permettre aux associés d'exercer un réel contrôle sur son action, et ainsi participer activement à toutes les décisions stratégiques de la société. Les statuts pourront ainsi imposer une autorisation préalable de la collectivité des associés pour la conclusion de certains contrats ou la réalisation de certaines opérations.

La répartition des pouvoirs en cas de démembrement de propriété

La SCI étant fréquemment utilisée en tant qu'outil de transmission patrimoniale, les statuts de la société doivent également envisager précisément la répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu-proprétaire, notamment quant à l'exercice du droit de vote attaché aux parts sociales dans les assemblées générales d'associés.

A défaut de précisions statutaires contraires, l'usufruitier exerce le droit de vote pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, et le nu-proprétaire pour toutes les autres décisions. Mais les statuts peuvent déroger à cette règle et prévoir une répartition différente sous trois réserves :

- le nu-proprétaire ne pourra pas être privé de son droit de participer aux décisions collectives (même s'il ne prend pas part au vote, il devra être convoqué aux assemblées, et aura le droit de prendre connaissance, comme tous les autres associés, de tous les documents sociaux tenus à disposition des autres associés) ;
- les engagements du nu-proprétaire ne pourront pas être augmentés sans son accord ;
- l'usufruitier ne pourra pas être privé de son droit de voter la répartition des bénéfices.

Les statuts pourront donc décider d'accorder, suivant le but recherché dans la SCI, soit un maximum de pouvoirs à l'usufruitier (en lui réservant l'exercice du droit de vote), soit un maximum de pouvoirs au nu-proprétaire, en réservant à l'usufruitier le droit de vote attaché aux parts sociales pour les seules décisions concernant l'affectation des bénéfices. ■