

Gare à la rédaction de l'objet social d'une SCI !



© 2024 Les Echos Publishing

Dans le cadre de la gestion d'un patrimoine immobilier, la société civile immobilière (SCI) peut être un outil intéressant. Toutefois, pour qu'elle réponde à la volonté des associés, il faut porter une attention particulière à la rédaction des statuts. Dans une affaire récente, un associé de SCI a fait les frais d'une mauvaise rédaction de l'objet social. En l'espèce, une société civile immobilière avait été constituée entre deux époux. Madame étant titulaire de 99 parts et Monsieur d'une part. Cette même SCI était propriétaire d'un immeuble de deux étages dont le rez-de-chaussée étant donné à bail commercial à une société dont l'époux était gérant. Après la séparation du couple, la SCI, représentée par l'ex-époux, avait consenti à ce dernier un prêt à usage portant sur le 1^{er} et le 2^e étage de l'immeuble.

Plus tard, lors d'une assemblée générale extraordinaire, convoquée par un mandataire judiciaire, la révocation de l'ex-époux de ses fonctions de gérant et la nomination de l'ex-épouse en qualité de gérante avait été actées. De son côté, l'ex-époux avait assigné la SCI en demandant le remboursement de son compte courant d'associé. La SCI avait répliqué en demandant notamment l'annulation de la convention de prêt à usage qui avait été consenti quelques années auparavant.

Saisie du litige, la cour d'appel avait annulé le prêt à usage. Elle avait motivé sa décision par le fait que le gérant

n'avait pas les pouvoirs pour conclure une telle opération, sachant d'autant plus que cette dernière dépassait l'objet social de la SCI. Contestant cette décision, l'ex-époux a formé un pourvoi devant la Cour de cassation. Les juges de la Haute juridiction ont rejeté son recours au motif que les statuts de la SCI n'indiquaient pas dans l'objet social la faculté de mettre un immeuble dont elle est propriétaire à la disposition gratuite des associés. De ce fait, cette mise à disposition ne peut pas être décidée par le gérant seul et doit être autorisée par l'assemblée des associés statuant aux conditions prévues pour la modification des statuts.

[Cassation civile 3e, 2 mai 2024, n° 22-24503](#)

© 2024 Les Echos Publishing