

Quelles règles pour la mise à disposition d'un bien immobilier en SCI pour l'un de ses associés ?



La mise à disposition d'un bien immobilier détenu par une société civile à l'un de ses associés doit être prévue expressément dans les statuts.

Si l'objet social ne mentionne pas expressément la faculté de mettre à disposition gratuitement des associés l'immeuble dont la société est propriétaire, alors le gérant ne peut pas décider seul de cette mise à disposition.

Cette opération devra être autorisée par l'assemblée générale des associés à la majorité requise pour modifier l'objet social.

La majorité

En cas d'absence de mention dans les statuts de la société, le gérant doit faire voter l'opération de mise à disposition à un associé par l'assemblée générale des associés. La majorité requise pour cette opération est, en cas de silence des statuts, fixée à l'unanimité des associés de la société.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculée à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Les statuts peuvent prévoir de fixer des conditions de majorité différentes selon l'importance des décisions :

- majorité simple pour les décisions ordinaires ;
- et la majorité renforcée ou unanimité pour les décisions extraordinaires.

Il est alors nécessaire de vérifier cet élément afin de connaître la majorité nécessaire pour autoriser la mise à disposition du bien à un associé.

À défaut d'autorisation des associés (majorité non atteinte ou absence de vote), la nullité du prêt à usage peut être obtenue par un associé.

Prévoir la mise à disposition dans les statuts

La mise à disposition du bien immobilier prévue dans les statuts de la SCI a pour intérêt de permettre au gérant seul de mettre à la disposition d'un ou plusieurs associé(s) un bien immobilier sans demander l'autorisation aux associés.

Cette clause statutaire a du sens dans certains cas, notamment dans le cas d'une SCI qui détient la résidence principale des associés.

Par exemple, Monsieur et Madame détiennent leur résidence principale via une SCI dont ils sont co-gérants. En cas de décès de l'un d'eux, les enfants communs et non communs du défunt deviennent associés de la SCI.

Sans clause dans les statuts prévoyants la mise à disposition du bien dans l'objet social, et en cas de mise à disposition devenue obsolète (mise à disposition initiale au nom du défunt et non pas de monsieur et madame, ou encore mise à disposition à durée déterminée), le conjoint survivant qui est gérant devra demander aux associés, via une AG à l'unanimité, la mise à disposition.

En cas de mauvaise entente familiale, il y a un risque de non-reconduction de la mise à disposition gratuite au conjoint survivant.

Afin de matérialiser la mise à disposition, le gérant et l'associé occupant gratuitement le bien doivent alors signer une convention de mise à disposition autorisant l'associé à utiliser le bien. Cette convention doit notamment mentionner les obligations d'entretien et d'assurance incombant l'associé.

Vous voulez prendre contact avec notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00