



Assemblée délibérative du 6 décembre 2018

Intervention de Vincent BROCARD
Juriste – Fiscaliste
Consultant – Formateur

« ASPECTS FAMILIAUX DES SOCIÉTÉS CIVILES »

Objet : Remettre à la place qui leur est due les clauses des statuts des SCI relatives à la vie familiale présente des associés, et anticiper le futur.

La société civile immobilière, très utile pour acquérir, gérer et transmettre un patrimoine, est souvent considérée comme relevant d'un monopole de fait des experts-comptables, ou même – et c'est pire – rédigée par les futurs associés sur des contrats-types, sans réflexion sur les conséquences possibles de la rédaction des clauses. Or, elle doit être une œuvre à quatre mains : expert-comptable et spécialiste du Droit de la famille, voire à six en ajoutant l'avocat d'affaires.

Législation applicable : Code civil (souvent repris servilement dans les statuts) ou applicable à défaut.

Entrée en vigueur : En vigueur.

Développements :

. Qualité du conjoint commun en biens (Article 1832-2):

Apport ou acquisition de parts sociales par un époux en employant des biens communs : exige que son conjoint ait été averti et qu'il en soit justifié dans l'acte.

Associé : époux qui effectue l'apport ou réalise l'acquisition.

Qualité d'associé reconnue pour la moitié des parts souscrites ou acquises à l'autre époux notifiant son intention d'être associé, au moment de l'apport ou de l'acquisition.

Mais cette notification peut être postérieure à l'apport ou à l'acquisition (avec application d'éventuelles clauses d'agrément (voir plus loin), source possible de complications.

En pratique, il faut toujours dès le début du projet se préoccuper du conjoint de chaque associé, et de leur régime matrimonial s'ils sont mariés.

. Clauses d'agrément :

1/ Cessions

Article 1861 :

« Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés.

Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants.

Ils peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux.

Sauf disposition contraire des statuts, ne sont pas soumises à agrément les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant »

Souvent négligée en pratique, la rédaction de la clause d'agrément doit pourtant être rédigée avec le plus grand soin en fonction des buts des associés : par exemple ne pas disperser le capital.

2/ Décès d'un associé (Articles 1870 et 1870-1) :

Article 1870 :

« La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue avec ses héritiers ou légataires, sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés par les associés »

Il peut, toutefois, être convenu que la société continuera avec les seuls associés survivants.

Il peut également être convenu que la société continuera soit avec le conjoint survivant, soit avec un ou plusieurs héritiers, soit avec toute autre personne désignée par les statuts ou, si ceux-ci l'autorisent, par disposition testamentaire. (...)»

Article 1870-1 :

« Les héritiers ou légataires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. (...)»

Il faut encore ici – dès le projet de constitution de la société - anticiper sur les buts de sa constitution (ne pas disperser le capital, offrir un outil de gestion à des héritiers ayant un projet commun, écarter par avance un héritier « rebelle ») tout en faisant une étude patrimoniale pour le paiement de la valeur des parts de la personne ou des personnes écartées.

Droits de vote :

Texte : Article 1844 :

« Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi par les indivisaires en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux alinéas qui précèdent »

La jurisprudence a considéré que le droit de participer aux décisions collectives est d'ordre public, c'est-à-dire ne pouvant pas être modifiée par les statuts.

La difficulté vient de la possibilité de déroger au droit de vote en ce qui concerne les usufruitiers.

La jurisprudence a déclaré

. Que la clause réservant le droit de vote pour l'affectation des bénéfices au nu-proprétaire est nulle car touchant à une des prérogatives essentielles de l'usufruitier (article 578 du Code civil).

. Qu'il est impératif pour le nu-proprétaire d'expliquer en justice en quoi le droit de vote de l'usufruitier est contraire à l'intérêt de la société, et dans le seul dessein de favoriser ses propres intérêts personnels au détriment des autres associés.

La question est sensible :

. Il n'est pas souhaitable que l'ensemble du résultat soit distribué.

. On ne peut pas priver l'usufruitier de ses droits.

Il faudra se tourner vers la mise en réserve statutaire – dans les statuts d'origine – d'une partie du résultat (dans une proportion non excessive) et bien réfléchir aux conséquences d'un démembrement de propriété volontaire ou non (en pensant aux clauses d'agrément dans ce deuxième cas).

Conclusion : Une SCI doit, comme tout projet à long terme, être faite sur mesure.