



SCI et protection du droit à bénéfice du minoritaire

Actualité législative publié le **01/07/2014**, vu **3089 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Peut on imposer à l'associé minoritaire une nouvelle clé de répartition de bénéfice d'une SCI par un nouveau vote à la majorité alors que la première assemblée avait autorisé, à l'unanimité, la cession de l'actif et une clé de répartition bien spécifique?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour de Cassation, Chambre Commerciale, en date du 19 mars 2013, sous le numéro 11-23.155 et qui est relatif à l'annulation d'une décision d'assemblée générale d'une S.C.I., par le biais d'une autre assemblée générale, dans lesquelles les associés d'une Société Civile Immobilière viendraient tenter d'annuler la décision qu'ils ont pris de vendre un actif social et de répartir le prix de vente.

Il convient en effet de s'intéresser au sort de la S.C.I., lorsque l'actif social qui la compose a vocation à être vendu. Ceci peut entraîner et peut avoir pour conséquence la dissolution de la S.C.I.

En effet, les différentes causes pouvant provoquer la dissolution de la S.C.I. sont énumérées par l'article 1844-7 du Code Civil et, aux termes de ce texte, la société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée (au maximum quatre-vingt-dix-neuf ans), par la réalisation ou l'extinction de son objet, par l'annulation du contrat de société, par la dissolution anticipée décidée par les associés, par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal, à demander par un associé pour juste motif, par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal dans le cadre prévu à l'article 1844-5 du Code Civil ou pour toute autre clause prévue par les statuts.

La dissolution directe de la S.C.I. est également causée lorsque le patrimoine social est vendu.

Dans pareil cas, le schéma se présente en deux étapes, avec en premier lieu, la vente de l'immeuble social et, en deuxième lieu, la distribution du prix de vente aux associés.

Ainsi, il convient alors d'autoriser la vente de l'actif social et d'envisager la distribution du prix de vente entre les associés.

Après ceci, vente faisant, la liquidation de la S.C.I. peut alors intervenir et la répartition du prix de vente aux associés s'effectue suivant la répartition figurant dans les statuts.

Or, c'est justement le cas qui nous intéresse dans l'arrêté qui a été rendu par la Cour de Cassation le 19 mars 2013.

Dans cette affaire les associés d'une Société Civile Immobilière s'accordent à l'unanimité, en assemblée, d'une part, à céder l'immeuble social à un prix minimum déterminé et, d'autre part, à partager l'actif après paiement du passif de la SCI suivant une clef de répartition, laquelle n'est pas la clef de répartition contenue dans les statuts, mais suivant une clef de répartition dérogatoire afin d'envisager un paiement distinct plus intéressant pour les porteurs de parts minoritaires

initialement réfractaires à la cession.

Ainsi, cette assemblée générale, votée à l'unanimité, permet la réalisation de l'actif.

Or, suite à la cession et alors même que la première assemblée générale prévoyait notamment une clé de répartition clairement déterminée, dérogoratoire aux statuts et accepté unanimement, l'assemblée des associés se réunit à nouveau et décide, non plus à l'unanimité, mais à la majorité, d'annuler la décision antérieure et d'envisager une répartition, cette fois-ci non pas dérogoratoire, telle qu'initialement décidée dans la précédente assemblée générale, mais bel et bien suivant les clefs de répartition conformes aux statuts.

L'un des associés s'était opposé à cette nouvelle assemblée générale, puisque les clefs de répartition avaient changées, et avait formé un recours afin de justement contester la nouvelle décision rendue.

C'est dans ces circonstances que la Cour de Cassation rappelle que les associés d'une S.C.I. ne peuvent pas annuler la décision qu'ils ont prise de vendre un actif social et de répartir le prix de vente, si cette décision a reçu un commencement d'exécution.

A cet égard, le raisonnement de la Cour de Cassation est double.

Elle considère que, dans la mesure où la première assemblée générale a reçu un commencement d'exécution, ce qui est le cas puisque l'actif social a été réalisé conformément à la précédente assemblée générale, cette décision d'assemblée a déjà reçu un commencement d'exécution en partie, puisque l'actif a été vendu conformément à la première décision d'assemblée générale.

Il est tout aussi évident que les deux résolutions, la première, relative à la vente de l'actif social, et la deuxième, relative aux clefs de répartition de l'actif, sont indivisibles, l'une ne pouvant s'envisager sans l'autre.

En effet, ce sont justement ces clefs de répartition dérogoratoire aux statuts qui ont inmanquablement permis l'unanimité et par là-même la possibilité de vendre l'actif social.

Par ailleurs, la Cour de Cassation rappelle que, non seulement, en l'état de l'indivisibilité des résolutions de la première assemblée générale et en l'état du commencement d'exécution de cette première assemblée générale, la deuxième assemblée générale ne peut venir annuler rétroactivement la première, qui a été, non seulement décidée, mais également exécutée au moins en partie.

Elle rappelle également que l'annulation d'une décision modifiant les droits à bénéfices des associés ne peut être prise qu'avec l'accord personnel des associés dont les droits sont réduits.

Il est donc bien évident que ce ne peut être avec une décision prise à la majorité que les associés majoritaires pourraient annuler la décision initiale prise à l'unanimité.

De fait, en tentant d'annuler la décision qui prévoyait une décision de répartition dérogoratoire du bénéfice pour revenir à la répartition initialement stipulée dans les statuts, il y avait véritablement altération et atteinte des droits et bénéfices des associés favorisés par la première clef de répartition dérogoratoire des statuts.

Dans pareil cas, il est bien évident que cette atteinte au droit à bénéfices de l'associé ne peut intervenir qu'avec accord de ce dernier.

En effet, la Cour de Cassation confirme le raisonnement pris par la Cour d'Appel d'Orléans, laquelle a décidé que la décision d'annulation ne pouvait être l'œuvre d'une majorité, puisque la

majorité ne peut modifier les droits individuels des associés sans leur accord.

Ceci est d'autant plus évident que la décision de la première assemblée générale de mettre un dividende dans la distribution permet à chaque associé de devenir créancier de cette créance de dividendes à l'égard de la société.

L'associé n'est donc plus titulaire d'un droit social mais bel et bien d'un droit individuel à l'encontre de la société.

Par voie de conséquence, il apparaît donc bien évident que si la société civile immobilière veut revenir sur une décision de distribution de dividendes, elle ne pourra le faire qu'en ayant recueilli préalablement l'accord unanime de chaque associé.

Ainsi, en tentant de modifier les clefs de répartition par le biais d'une nouvelle assemblée générale, la Société Civile Immobilière et ses associés majoritaires ont effectivement lésé les droits de l'associé minoritaire de la S.C.I. qui avait été initialement convaincu dans le cadre de la précédente décision d'assemblée générale par des clefs de répartition plus favorable.

Cet arrêt est intéressant car il permet de combattre les abus de majorité qui peuvent exister dans le cadre des Sociétés Civiles Immobilières et vient également contrecarrer l'hypothèse où plusieurs assemblées générales viennent se succéder pour venir finalement modifier les droits de l'un des associés minoritaire, jusqu'à le léser dans ses droits à créances.

Ainsi, l'associé minoritaire d'une Société Civile Immobilière doit être vigilant lorsqu'il est abordé, dans le cadre d'une assemblée générale, le sort et la vente de l'actif social mais également les clefs de répartition qui découleraient de cette cession.

L'accord qui va être donné par l'associé par rapport à une clef de répartition précise, n'a plus vocation à être altéré par la suite, sauf à ce que ce dernier donne son accord expresse par des associés majoritaires, qui, forts du prix de vente entre leurs mains, souhaiteraient répartir les fonds d'une manière différente.

Ainsi, l'associé minoritaire qui prend la décision de vendre l'actif social sur une base définie de répartition ne peut plus voir sa décision malmenée par les associés majoritaires par décision à la majorité, préservant ainsi son droit à bénéfice.