



SCI familiale Pouvoir du gérant

Par **Alain2021**, le **29/05/2025 à 19:27**

Bonjour à tous,

Une maison de famille, résidence principale des parents, comprenant aussi des logements de vacances pour les enfants, appartient à une SCI familiale (dont les actionnaires sont les parents et les enfants), plutôt qu'en propre aux parents, afin pour les parents, de pouvoir en donner progressivement les parts en pleine propriété aux enfants. La SCI ne reçoit aucun loyer et ne dispose d'aucun revenus.

Il est prévu de faire les dons à part égale aux enfants, en pleine propriété, afin de réduire l'assiette IFI.

In fine, les parents gérants statutaires et majoritaires à l'origine, parvenus à un âge avancé ayant permis les dons successifs, seront devenus totalement minoritaires.

Or il peut arriver que des conflits au moment de discussions de reprise ou non par l'un ou l'autre des enfants, après décès des parents, ou en situation de partage du vivant des parents, puissent survenir. Les parents souhaitent, pour parer à ce risque de mésentente, conserver le pouvoir de décider seuls de vendre le bien puis d'en distribuer le produit aux enfants à part égale ce qui représentera la valeur de la quasi totalité des parts qu'ils posséderont ensemble à ce moment là. Est-ce possible?

Des statuts leur donnant ce pouvoir de disposition aux parents alors qu'ils ne possèdent pratiquement plus aucune parts, sont-ils recevable juridiquement?

Si ce genre de disposition des statuts est impossible quel est le pourcentage minimum des parts qu'ils doivent conserver à prévoir dans les statuts pour exercer ce pouvoir?

Merci de vos réponses.

Par **Marck.ESP**, le **29/05/2025 à 21:08**

Bonjour, bienvenue

En principe, les décisions importantes au sein d'une SCI, telles que la vente d'un bien immobilier, sont prises en assemblée générale des associés.

Les règles de majorité pour ces décisions sont définies dans les statuts de la SCI, mais à

défaut de précision, la décision de vente est généralement prise à l'unanimité (article 1852 du Code civil).

Les parents peuvent être désignés gérants de la SCI dans les statuts. Les statuts peuvent définir l'étendue des pouvoirs du gérant. Il est possible de prévoir que le gérant (les parents) a le pouvoir de céder un bien sans l'accord préalable des associés, si les statuts le permettent. Cependant, un tel pouvoir absolu sur un acte aussi important que la vente du seul bien de la société, alors que les parents ne sont plus associés majoritaires, pourrait être remis en question. La gérance doit agir dans l'intérêt social de la SCI, et non dans leur seul intérêt personnel.

En général, les droits de vote sont proportionnels au nombre de parts sociales détenues par chaque associé.

Donc si vos parents ne détiennent plus qu'une part quasi nulle, leur pouvoir de décision via le vote en assemblée générale serait lui aussi quasi nul.

C'est pourquoi je vous conseille de consulter un notaire ou mieux, un avocat spécialisé, pour vous assurer que ces statuts sont conformes à la législation en vigueur et ne portent pas atteinte aux droits des héritiers.