

## L'approbation des comptes annuels d'une SCI

### Description

L'approbation des comptes annuels est une formalité obligatoire au sein d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#), tout comme la [SARL](#), la [SAS](#), la [SASU](#) et tout autre type de société. En effet, le gérant de la SCI est dans l'obligation de rendre compte de la [gestion de la SCI](#) au moins une fois par an. Il doit présenter dans son bilan :

- Les **bénéfices** réalisés ou [prévisionnels](#)
- Les **investissements**
- Les **pertes** encourues ou envisagées qui ont marqué la société au cours d'un exercice

Ces comptes annuels doivent être par la suite approuvés au cours de l'assemblée générale des associés. Contrairement aux sociétés commerciales, la SCI n'est pas tenue de déposer ces comptes au greffe.

[Créez votre SCI en ligne](#)

[Modèle de statuts de SCI](#)

[Expertise comptable : demandez votre devis](#)

## Qu'est-ce que l'approbation des comptes en SCI ?

L'approbation des comptes en SCI est essentielle pour faire le point sur la **rentabilité de la société**. Il s'agit également d'une **obligation légale**, à défaut de quoi le gérant engage sa responsabilité.

C'est l'occasion pour le gérant et les associés de faire le point sur les bénéfices, les dépenses, les pertes, les investissements et bien d'autres décisions passées ou futures de la société.

L'obligation juridique de tenue et d'approbation de comptes annuels est identique selon que la SCI est soumise à l'**impôt sur le revenu (IR)** ou l'**impôt sur les sociétés (IS)**. En effet, par application de l'[article 1856 du Code civil](#), le gérant est dans l'obligation de rendre compte annuellement de sa gestion de la société aux associés. Le **non-respect** de cette obligation **engage la responsabilité civile** du gérant de la SCI. Il encourt ainsi jusqu'à six mois d'emprisonnement et 9 000 euros d'amende.

Toutefois, les obligations comptables et fiscales incombant à la société diffèrent selon son régime fiscal :

- **Lorsque la SCI est soumise à l'IR** : la société n'est soumise à aucune obligation comptable, et peut à ce titre tenir une comptabilité de trésorerie dont la gestion est beaucoup plus simple.
- **Lorsque la SCI est imposée à l'IS** : la société doit impérativement tenir une comptabilité d'engagement à l'instar des sociétés commerciales comme la SARL ou la SAS.

Quelle que soit le régime fiscal de la SCI, la société n'est pas tenue de procéder au dépôt des comptes annuels auprès du greffe du Tribunal de commerce.

## Qui doit approuver les comptes de la SCI ?

S'il appartient au gérant de la SCI de rendre compte annuellement de sa gestion, il revient aux associés d'approuver les comptes. Le gérant doit **convoquer les associés** de la SCI à une assemblée générale ordinaire annuelle (AGOA) dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'exercice social qui a lieu au 31 décembre.

La convocation doit contenir l'**ordre du jour** de l'AGOA ainsi que les documents comptables que les associés doivent consulter au préalable. L'approbation ou le rejet des comptes doit être inscrit dans le PV de l'AG de la SCI.

## Pourquoi approuver les comptes ?

Outre son caractère obligatoire, l'approbation des comptes doit être réalisée afin de faire le point sur la **situation réelle** de l'entreprise. Elle permet aussi d'**assurer la crédibilité** de la société auprès de ses parties prenantes (telles que les banques, les clients, et les fournisseurs), de ses investisseurs et de l'administration fiscale.

C'est l'occasion pour les associés ou actionnaires de se prononcer sur la gestion et la comptabilité de la SCI. En d'autres termes, l'approbation des comptes répond à des besoins de **transparence économique**.

## Comment procéder à l'approbation des comptes annuels en SCI ?

L'approbation des comptes doit suivre une procédure légale qui se fait en 3 étapes :

1. La convocation des associés à l'assemblée générale ordinaire annuelle
2. La tenue de l'assemblée générale
3. La rédaction du procès-verbal d'assemblée générale

Le gérant de la SCI doit suivre à la lettre la procédure et toutes les formalités relatives à l'approbation des comptes, de la convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle au dépôt des comptes.

## Etape 1 : la convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle

Avant la tenue de l'AG, le gérant doit **convoquer les associés**. Il est plus judicieux d'envoyer une **lettre recommandée avec accusé de réception**. Cette précaution permet en effet d'éviter d'être poursuivi pour manquement à l'obligation d'approbation des comptes dans le cas où un ou plusieurs associés ne se présentent pas à l'AG.

La procédure et le contenu de la convocation peuvent varier d'une SCI à l'autre, selon les clauses prévues dans le statut. En général, ce document doit être envoyé **au moins deux semaines avant** la tenue de l'AG.

Il convient d'accompagner la convocation des pièces suivantes afin que les parties prenantes puissent préparer leur intervention lors de l'assemblée :

- Les comptes annuels
- Le rapport de gestion visant à offrir une estimation globale de la santé de l'entreprise
- Les propositions d'affectation du résultat
- Le texte des résolutions

Dans le cas d'une SCI ayant une activité économique et en cas de dépassement de certains seuils, le rapport du commissaire aux comptes doit également être envoyé aux associés avec la convocation à l'AG.

**Bon à savoir** : le rapport de gestion sert également d'appui pour les prises de décision dans le cadre du développement de la société, notamment par rapport à l'affectation du résultat. Il indique en outre le **montant des dividendes** à distribuer entre les associés en cas de bénéfices.

En cas de recours à un **expert-comptable** ou à un avocat pour la production du bilan et l'établissement, la procédure d'approbation des comptes peut générer un coût

généralement compris entre 300 euros et 1 000 euros.

Afin de vous permettre de gérer efficacement la comptabilité de votre société tout en évitant de dépenser des frais trop importants, LegalPlace propose un service de comptabilité en ligne à prix réduits. Grâce à une application adaptée et à l'accompagnement de comptables agréés, vous pourrez gérer en temps réel les comptes de votre société de manière efficace et pragmatique.

## Etape 2 : la tenue de l'assemblée générale

C'est durant l'AG que les comptes annuels présentés par le gérant sont approuvés ou désapprouvés. Les associés donnent leur avis par rapport à la gestion de la société, **votent l'affectation du résultat** et décident de l'approbation, de la désapprobation ou de la modification des comptes. Le vote se fait **à la majorité** qu'il s'agisse de valider ou de rejeter les comptes sociaux.

[Le refus d'approbation des comptes](#) n'a pas de conséquence sur les activités de la société. En effet, le rejet des comptes annuels **n'empêche pas la poursuite de l'exploitation**. En revanche, les anomalies relevées par les associés doivent être ajustées.

C'est durant l'assemblée générale que les associés décident d'**affecter le bénéfice** ou la perte de l'entreprise aux réserves, au report à nouveau ou à la **distribution de dividendes**.

La bonne tenue de l'assemblée générale permet au gérant de se conformer aux dispositions légales en matière d'approbation des comptes et d'éviter les sanctions correspondantes au manquement à ces obligations.

## Etape 3 : la rédaction du procès-verbal d'assemblée générale

Après l'approbation des comptes sociaux vient la rédaction des documents nécessaires à la tenue d'un registre des décisions prises au cours de chaque assemblée générale ordinaire annuelle. . Il s'agit du **procès-verbal** de l'assemblée générale d'approbation des comptes.

Le PV est l'unique document pouvant attester de la bonne tenue de l'AG et ainsi de l'approbation ou du refus des comptes. Sa **rédaction est obligatoire** et constitue la dernière étape de l'approbation des comptes. Une fois rédigé, le procès-verbal doit être consigné dans un registre des décisions de la SCI.

## Quelles sanctions à la charge du gérant en l'absence d'approbation des comptes annuels de la SCI ?

Par application de l'[article 1850 du Code civil](#), le défaut d'établissement des comptes annuels de la SCI constitue une obligation légale dont le non-respect engage la responsabilité civile du gérant.

Les personnes ayant intérêt à introduire une action en justice, en l'occurrence les associés, peuvent ainsi poursuivre le gérant de la SCI par 2 types d'actions :

- **Action sociale** : les associés entreprennent une action en responsabilité contre le gérant au nom de la société.
- **Action ut singuli** : chaque associé introduit une action en responsabilité contre le gérant afin de défendre ses intérêts propres.

Chaque action permet au demandeur d'obtenir des dommages-intérêts afin de réparer un préjudice réel.

Voir aussi: [Logiciel de comptabilité SCI](#)

## FAQ

### Quelle comptabilité pour une SCI familiale ?

Lorsqu'elle est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), qui constitue le régime fiscal par défaut des SCI, la SCI familiale n'est soumise à aucune obligation comptable et peut donc tenir une comptabilité de trésorerie.

### Est-il obligatoire d'avoir un comptable pour une SCI ?

Il n'est pas obligatoire de recourir aux services d'un comptable pour gérer les comptes d'une SCI. Il est tout à fait possible que le gérant se charge lui-même de cette tâche.

## Qui est le liquidateur d'une SCI ?

Le liquidateur d'une SCI peut alternativement être un associé de la SCI ou un tiers.