

L'assemblée générale de la SCI

Description

L'assemblée générale d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) est le principal mode de consultation des associés de la société. La réunion de l'ensemble des associés dans le respect des règles fixées par les [statuts de la SCI](#) permet au gérant de soumettre au vote les décisions qu'il n'est pas habilité à prendre seul.

La convocation et la tenue des assemblées générales de SCI sont assorties d'un important formalisme qu'il convient de respecter, au risque d'encourir la nullité des résolutions soumises au vote.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

Qu'est-ce qu'une assemblée générale de SCI ?

L'assemblée générale d'une SCI se définit comme une **réunion convoquant l'ensemble des associés** dans le but de statuer sur un certain nombre de résolutions figurant à son [ordre du jour](#).

Le Code civil ne comportant que peu de règles impératives encadrant le fonctionnement de la SCI, les associés sont donc libres de déterminer les règles relatives à la tenue des assemblées générales au moment de la [création de la SCI](#), incluant :

- La **nature des décisions** qui doivent obligatoirement être votées en assemblée générale et que le [gérant de la SCI](#) ne peut prendre seul
- Le [quorum](#) requis pour chaque décision, correspondant au nombre d'associés dont la présence est requise pour que l'assemblée soit valablement tenue
- Le **nombre de voix** nécessaire au vote de chaque décision

Zoom : Outre l'assemblée générale, les statuts peuvent prévoir d'autres modalités de consultation des associés. Celles-ci sont donc prévues lors de la [création de la SCI](#). Vous pouvez ainsi vous faire assister par LegalPlace dans la rédaction de vos statuts, à un moindre coût. Nos équipes se chargent alors de rédiger des statuts, en adéquation avec le projet de votre société.

L'assemblée générale permet aux associés de la SCI de débattre un certain nombre

de questions relatives au fonctionnement et à la **gestion de la société**. Il s'agit également d'une opportunité d'**exercer les droits dont ils bénéficient** en tant qu'associés, et notamment de s'informer sur les actions entreprises par le gérant au cours de l'exercice social.

On distingue 2 types d'assemblées générales de SCI :

- **Assemblée générale ordinaire** : convoquée au minimum une fois par an par le gérant pour l'approbation des comptes annuels
- **Assemblée générale extraordinaire** : convoquée afin de soumettre au vote des décisions exceptionnelles affectant la vie sociale de la SCI (modification des statuts...)

Bon à savoir : les statuts peuvent prévoir d'autres modes de consultation des associés. Il s'agit notamment de la consultation écrite qui permet de collecter l'avis des associés à distance, ainsi que l'acte constatant le consentement de tous les associés établi par [acte sous seing privé](#), fréquemment utilisé dans les sociétés civiles ne comptant que peu d'associés.

Quelles sont les compétences et les pouvoirs de l'assemblée générale de SCI ?

Les décisions pouvant être votées par les associés diffèrent selon le type d'assemblée générale de SCI réunie. Selon la nature de la décision, le quorum et le nombre de voix requis ne seront pas les mêmes en fonction des stipulations des statuts.

Type d'assemblée	Compétences (non exhaustives)
Assemblée générale ordinaire	<ul style="list-style-type: none">• Approuver les comptes annuels de la SCI• Statuer sur le rapport de gestion en application de l'article 1856 du Code civil
Assemblée générale extraordinaire	<ul style="list-style-type: none">• Changer le gérant de la SCI• Modifier les statuts de la SCI• Autoriser la vente d'un bien en SCI ou la signature d'un compromis de vente si les statuts ne lui confèrent pas ce pouvoir

Bon à savoir : de manière générale, il est fréquent que les statuts de la SCI

permettent au gérant de conclure librement des [contrats de location](#), des [baux commerciaux](#) ou encore des [baux professionnels](#) sans qu'il ne soit nécessaire de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale de la SCI. La signature de tels actes doit toutefois entrer dans le champ de l'objet social de la SCI.

Dans les SCI ayant de nombreux associés, il est important que les statuts prévoient une **majorité plus souple** pour décider d'éventuelles **modifications statutaires** (en général les trois-quarts ou les deux tiers).

Comment convoquer une assemblée générale de SCI ?

Il est indispensable de convoquer les associés dans le **respect du formalisme imposé par les statuts** afin que les résolutions votées au cours des réunions ne soient pas entachées de nullité.

A ce titre, il est nécessaire de s'interroger sur plusieurs points :

- **Qui** peut convoquer une assemblée générale ?
- **Quelle forme** doit prendre la convocation ?
- **Dans quels délais** la convocation doit-elle être transmise aux associés ?
- **Quelles sont les sanctions encourues** en cas de non-respect de ces règles ?

Qui peut convoquer une assemblée générale ?

En principe, il incombe au **gérant de la SCI** de convoquer l'assemblée générale. En présence de plusieurs co-gérants, les statuts doivent préciser si cette décision doit être prise **collectivement**, ainsi que la procédure à suivre en cas de désaccord.

Tout associé dispose toutefois du droit de convoquer une assemblée générale afin de soumettre à délibération une question précise. Il doit alors adresser sa demande au gérant **par lettre recommandée**. Celui-ci se chargera de consulter les associés à ce sujet, en inscrivant notamment la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Bon à savoir : il n'est pas nécessaire d'attendre la tenue de la prochaine assemblée générale de SCI pour délibérer de cette question en cas de manquement du gérant à l'une de ses obligations, notamment à son devoir de convoquer une assemblée générale annuelle.

Quelle forme doit prendre la convocation ?

La convocation à l'assemblée générale d'une SCI peut prendre 2 formes :

- **Convocation par lettre recommandée avec accusé de réception** : il incombe alors aux associés d'informer le gérant de tout changement d'adresse pouvant perturber l'acheminement de la convocation. Ainsi, en cas de retour de courrier comportant la mention "*N'habite plus à l'adresse indiquée*", la convocation demeure valable dès lors que l'associé concerné n'a pas informé le gérant de son changement d'adresse.
- **Convocation verbale** : dès lors que l'ensemble des associés sont présents ou représentés, il est possible d'organiser une réunion de l'assemblée générale sans délai.

Lorsque la convocation est transmise aux associés par lettre recommandée, celle-ci doit être accompagnée de l'**ordre du jour** de l'assemblée générale de la SCI. Le document doit comporter de **manière claire et précise** l'ensemble des questions qui sont amenées à être discutées au cours de la réunion. Dans le cas contraire, l'assemblée générale est **susceptible d'être annulée**.

Exemple : l'ordre du jour qui comporte simplement la mention "*Modification des statuts de la SCI*" ne décrit pas de manière suffisamment explicite la question soumise aux débats.

Dans quels délais la convocation doit-elle être transmise aux associés ?

Le gérant doit adresser les convocations aux associés **au minimum 15 jours avant la date prévue de la réunion**. La date de réception de la convocation n'a aucune incidence sur la validité de son acheminement.

Il est toutefois possible que les statuts prévoient des règles différentes.

Quelles sont les sanctions encourues en cas de non-respect des règles de convocation ?

En cas de **défaut de convocation** d'un associé à l'assemblée générale de la SCI, tout associé est en droit d'**invoquer la nullité des délibérations** qui ont été débattues au cours de la réunion. Le nombre de parts détenus par l'associé concerné est

indifférent : il doit ainsi être convoqué dans les règles même si sa participation n'aurait eu aucune incidence sur les votes.

Toutefois, il n'est plus possible d'invoquer la nullité des délibérations dès lors que l'ensemble des associés ont pu se présenter ou être représentés à l'assemblée générale, même en cas de défaut de convocation.

Quelles informations doivent être transmises aux associés avant la tenue de l'assemblée générale ?

En vertu de leur droit de communication, le gérant est tenu de transmettre aux associés un certain nombre de documents dont la nature diffère selon le type d'assemblée générale :

Type d'assemblée générale	Documents à fournir
Assemblée générale ordinaire	<p>Doivent être transmis à chaque associé dans un délai de 15 jours avant la date de la réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rapport d'ensemble relatif à l'activité de la société faisant mention des bénéfices réalisés ou prévisionnels ainsi que des pertes encourues ou prévues • Le texte des résolutions proposées • Le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes • Tout autre document nécessaire à l'information des associés
Assemblée générale extraordinaire	<p>Doivent être mis à la disposition des associés au siège social de la SCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le texte des résolutions proposées • Tout document nécessaire à l'information des associés

Comment se déroule l'assemblée générale d'une SCI ?

Tout associé est en droit de participer aux assemblées générales d'une SCI. Lorsqu'il ne peut se présenter à la réunion, il lui est en principe possible de **se faire représenter dès lors que les statuts le permette**.

Attention : même lorsque les statuts l'autorisent, l'associé absent ne peut donner mandat qu'à un autre associé de la SCI.

L'établissement d'une feuille de présence

Afin de conserver la preuve de la présence des associés ou de leurs représentants au cours de l'assemblée générale, il est possible d'établir une **feuille de présence** comportant les informations suivantes :

- Nom et prénom de l'associé présent ou représenté
- Adresse de l'associé présent ou représenté
- Nombre de parts détenues par chaque associé
- Le cas échéant, identité des mandataires

La feuille de présence permet également de prouver que le quorum et la majorité requise pour l'adoption de la décision ont bien été atteints. Cette pratique demeure toutefois peu fréquente au sein des petites [sociétés civiles](#) comme les [SCI familiales](#).

Le quorum et le vote des délibérations

La loi ne prévoyant aucun quorum nécessaire à la validité de l'assemblée générale d'une SCI, il incombe aux statuts de déterminer le nombre minimum d'associés présents ou représentés nécessaire au vote d'une décision. Le nombre de parts sociales détenues par chaque associé permet de déterminer le nombre de voix dont ils disposent, **chaque part sociale équivalant à une voix**.

Le quorum peut différer en fonction de l'importance des décisions débattues. Lorsque celui-ci n'est pas atteint, les associés ne sont toutefois pas en mesure de délibérer.

Type d'assemblée générale	Nombre de voix habituellement requis
Assemblée générale ordinaire	Majorité des voix des associés présents ou représentés

Assemblée générale extraordinaire	Majorité des 2/3 des voix des associés présents ou représentés Majorité des 3/4 des voix des associés présents ou représentés Unanimité des voix
-----------------------------------	--

Bon à savoir : dans le silence des statuts, toute décision doit être votée à l'unanimité par les associés.

Qu'est-ce qu'un procès-verbal d'assemblée générale de SCI ?

Les décisions d'assemblées générales de SCI sont reportées dans un **procès-verbal (PV)** consignant le déroulement de l'assemblée, les résolutions soumises au vote et le résultat des votes.

Le [PV d'assemblée générale de SCI](#) est **signé par le gérant ou le président de séance** s'il s'agit d'une autre personne, puis il est conservé au siège social de la SCI dans un **registre de PV d'assemblées générales**.

FAQ

Quand faire une assemblée générale de SCI ?

Le gérant d'une SCI doit convoquer une réunion de l'assemblée générale des associés au moins une fois par an afin de rendre compte de sa gestion au cours de l'exercice social échu. Il incombe alors aux associés de voter la reddition des comptes. Tout associé, ainsi que le gérant, dispose également du pouvoir de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de soumettre aux débats une question particulière (modification des statuts...).

Comment faire une assemblée générale dans une SCI familiale ?

L'organisation des assemblées générales d'une SCI familiale doit respecter les règles

établies dans les statuts. Lorsque les relations entre les associés le permettent, il est toutefois possible d'éviter d'envoyer des lettres recommandées avec accusé de réception pour convoquer l'assemblée. En effet, une convocation verbale peut suffire à organiser une assemblée générale sans délai en présence des associés ou de leurs mandataires.

Comment savoir qui fait partie d'une SCI ?

L'identité des associés d'une SCI figure dans une clause des statuts de la société.