

La clause d'agrément dans les cessions de parts sociales d'une SCI

Description

La clause d'agrément dans la [SCI](#) permet pour les associés d'assurer la gestion des parts sociales et notamment d'organiser la cession de parts sociales. Dans une SCI, les cessions de parts sociales sont soumises à un certain formalisme et ne peuvent pas, en principe, être effectuées librement.

Compte tenu de l'engagement pris par les associés, il semble naturel que ces derniers se choisissent mutuellement, et contrôlent l'arrivée de tout nouvel associé.

[Cession de parts sociales de SCI en ligne](#)

Nécessité d'obtenir un agrément pour la cession de parts sociales de SCI

En principe, la [cession de parts sociales d'une SCI](#) à un tiers requiert l'[agrément unanime des autres associés de la SCI](#). Toutefois, les associés peuvent aménager les modalités de cessions en insérant des clauses d'agrément dans les [statuts de la SCI](#).

Ces clauses sont variées. Les statuts peuvent en effet prévoir :

- **Une majorité moins élevée:** par exemple, la majorité des trois-quarts en nombre de voix des associés ;
- **Un système de double majorité :** par exemple, la majorité des deux-tiers des voix des associés donnée par au moins la moitié des associés ;
- De **confier la compétence** pour l'autorisation **aux gérants ou aux co-gérants**.

Bon à savoir : Il est impossible de prévoir des cessions libres.

L'agrément requiert une consultation des associés, qui consiste habituellement en la tenue d'une [assemblée générale](#), sauf lorsque les statuts de la SCI prévoient que c'est à la gérance de l'accorder.

Existe-t-il des dérogations à l'obligation d'agrément pour la cession de parts d'une SCI ?

Certaines cessions de parts sociales d'une SCI ne sont **par principe pas soumises à agrément**. Il s'agit communément des cessions de parts sociales :

- Entre associés ;
- Au conjoint, descendant ou ascendant d'un associé.

Attention : les statuts de la SCI peuvent prévoir une clause d'agrément soumettant les cessions susmentionnées à l'accord des autres associés.

La procédure d'agrément

L'associé devra **notifier son projet de céder ses parts aux autres associés** ainsi qu'**à la gérance** en vue qu'ils se prononcent sur l'agrément.

Bon à savoir : il est possible de notifier le projet de cession à la gérance uniquement qui sera ensuite chargée de le notifier aux autres associés.

A l'issue de cette notification, deux décisions peuvent être prises par les associés :

- Accorder l'agrément ;
- Refuser l'agrément.

L'agrément nécessaire à la cession est accordé

L'[article 1861 du Code Civil](#) dispose que les associés peuvent donner le consentement dans l'acte de cession. **La seule signature sur l'acte vaut agrément**. Cette procédure est, dans la pratique, la plus utilisée car cela simplifie considérablement la cession.

Cependant, si l'agrément dans la cession est impossible, il peut être réalisé par acte séparé. Le cessionnaire devra dans ce cas notifier le projet de cession avec demande d'agrément à la fois à la société mais aussi à chacun des associés.

Cette notification devra prendre soit la forme d'un **acte d'huissier** soit celle d'une **lettre recommandée avec avis de réception (LRAR)**.

Bon à savoir : En l'absence de réponse dans un délai de 6 mois, l'agrément est

réputé acquis.

L'agrément nécessaire à la cession est refusé

Dans le cas où l'agrément est refusé, les associés ont alors **6 mois pour racheter ou faire racheter les parts**. Ce délai peut être modifié par les statuts de la SCI.

En cas de contestation sur le prix des parts, ce dernier sera déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit par le Président du Tribunal de Commerce, conformément aux dispositions de l'[article 1843-4 du Code Civil](#).

Formalités requises pour la cession de parts sociales dans une SCI

La cession de parts sociales doit faire l'objet d'un écrit. Afin d'être opposable à la SCI, cet écrit devra être signifié à la société par acte d'huissier selon les formalités de l'[article 1690 du Code Civil](#).

Bon à savoir : La cession de parts peut également être réalisée devant notaire, avec intervention de la société pour acceptation du cessionnaire.

Enfin, pour être opposable aux tiers, l'acte de cession de parts sociales doit être déposé au greffe du Tribunal de Commerce du siège social de la SCI.

FAQ

Qu'est-ce qu'une clause d'agrément ?

La clause d'agrément est une clause ajoutée aux statuts, qui impose de soumettre toute cession de droits sociaux par un associé à un tiers, à l'agrément préalable des autres associés de la société. Diverses modalités de votes de l'agrément peuvent être envisagées afin d'assouplir ou au contraire de durcir les règles autorisant la cession de droits sociaux.

Des dérogations à l'obligation d'agrément pour la cession de droits

sociaux d'une SCI sont-elles possibles ?

Par principe, les cessions de parts sociales entre associés, au conjoint, descendant ou ascendant d'un associé ne sont pas soumises à agrément. Il est toutefois possible de déroger à cette règle en introduisant dans les statuts une clause d'agrément prévoyant un agrément pour ces cessions.

Quelles sont les formalités requises pour réaliser une cession de parts sociales d'une SCI ?

Pour que la cession soit opposable aux tiers et à la SCI elle doit être signifiée par acte d'huissier à la société et l'acte de cession doit être déposé au greffe du Tribunal de Commerce du siège social de la SCI.