

Le gérant de la SCI

Description

Lors de la création d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#), il est obligatoire de procéder à la nomination d'un gérant ou plusieurs co-gérants.

Ce dernier doit être nommé par les associés de la SCI au cours d'une assemblée générale extraordinaire (AGE). Il peut s'agir alternativement :

- D'un associé de la société
- D'une tierce personne

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

Quels sont les pouvoirs et les obligations du gérant d'une SCI ?

La principale fonction du gérant est de prendre en charge les actes de gestion habituelle de la société au nom et pour le compte de la SCI dans la limite de son [objet social](#). Ses pouvoirs peuvent toutefois être limités par les statuts, conformément aux souhaits des associés.

Les pouvoirs du gérant

La fonction de gérant implique un certain nombre de pouvoirs, et principalement celui de **représenter la SCI à l'égard des tiers**. En effet, son rôle est de signer les actes au nom et pour le compte de la société. Il **engage** donc cette dernière à l'égard des tiers **pour tous les actes et les décisions entrant dans le champ de son objet social**.

Il est toutefois possible que les [statuts de la SCI](#) prévoient des limitations au pouvoir du gérant, et donc lui interdisent d'effectuer certains actes. Les associés devront en établir la liste dans une clause des statuts. De ce fait, ces actes jugés trop importants pour être décidés par le seul gérant ou les co-gérants requièrent une **autorisation préalable** de [l'assemblée générale des associés de la SCI](#).

Zoom : Les pouvoirs du gérant peuvent donc être limités par les statuts. C'est

pourquoi, la rédaction de ceux-ci constituent une étape importante lors de la création de la SCI. LegalPlace vous propose de [créer votre SCI](#) et d'effectuer toutes les formalités nécessaires, dont la rédaction des statuts.

A titre d'exemple, il est possible :

- D'interdire au gérant de vendre ou acheter seul des bien immobiliers pour le compte de la SCI
- D'encadrer ou prohiber les éventuelles délégations de pouvoir consenties par le gérant

Toutefois, ces limitations de pouvoir ne sont pas opposables aux tiers. Elles engagent simplement la responsabilité du gérant vis à vis des associés de la SCI. Ainsi, dans le cas où le gérant ne respecte pas les limitations imposées à son pouvoir, les associés pourront justifier sa révocation.

Dans le cas d'une pluralité de gérants, 2 situations peuvent être distinguées quant aux pouvoirs dont chacun dispose :

- **En l'absence de clauses statutaires particulières** : chaque co-gérant est investi des mêmes pouvoirs.
- **En présence de clauses statutaires particulières** : les statuts peuvent attribuer des pouvoirs particuliers à chacun des co-gérants de façon à ce que leurs fonctions ne se superposent pas.

Les obligations du gérant

La fonction de gérant de SCI implique inévitablement de respecter un certain nombre d'obligations :

- **Respecter la loi et les réglementations applicables** pour tout acte pris dans le cadre de sa gérance
- **Agir dans l'intérêt de la SCI** : à ce titre, il doit s'abstenir d'agir dans son intérêt personnel ou pour celui des associés.
- **Rendre compte de sa gestion aux associés de la SCI à l'occasion de l'approbation annuelle des comptes** : le gérant doit à cet effet rédiger un rapport de gestion sur l'exercice social écoulé afin d'expliquer l'activité de la société ainsi que ses résultats comptables.

Bon à savoir : Cette obligation importante constitue un juste motif de révocation du gérant en dépit de son non-respect, notamment dans les [SCI familiales](#).

- **Tenir une comptabilité** : du fait de son objet social à caractère civil, [la SCI doit tenir une comptabilité](#) de trésorerie qui se limite au recensement des recettes et des dépenses. Contrairement aux sociétés commerciales, le gérant n'est pas tenu de déposer les comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce à la clôture de l'exercice social. Toutefois, la société s'expose à des sanctions fiscales si le gérant ne s'astreint pas à cette obligation.

La responsabilité du gérant

Le gérant de la SCI est **responsable** à l'égard des associés, mais également à l'égard des tiers dans certains cas, **des fautes commises dans le cadre de ses fonctions**.

Bon à savoir : seuls les actes passés par le gérant entrant dans l'objet social de la société lui sont opposables. Lorsqu'ils dépassent ce champ, le gérant sera jugé seul responsable de ces actes et des conséquences qu'elles entraînent.

Responsabilité civile

Le gérant est responsable civilement des fautes commises dans le cadre de sa fonction. Ces fautes peuvent être variées :

- **Violation de la loi ou d'une réglementation spécifique**
- **Violation des statuts de la SCI**
- **Faute de gestion**: absence de comptabilité, du manquement au devoir de loyauté envers la société...

A ce titre, le gérant **peut être condamné au paiement de dommages-intérêts** en réparation des préjudices subis par la SCI ou par des tiers.

Attention : la responsabilité du gérant ne peut être engagée à l'égard des tiers qu'en présence d'une faute détachable de ses fonctions. Il s'agit d'une faute intentionnelle d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice normal des fonctions sociales : corruption, détournement...

En l'absence de faute détachable, la responsabilité de la SCI, et non de son gérant à titre personnel, **devra être recherchée**.

Responsabilité pénale

Le gérant de la SCI peut faire l'objet de poursuites pénales s'il commet certains délits

liés à la gestion d'une société. Ces infractions incluent, à titre d'exemple :

- L'abus de confiance
- La fraude fiscale
- Le détournement de fonds
- L'abus de biens sociaux

Comment nommer le gérant d'une SCI ?

Qu'il s'agisse ou non d'un associé de la SCI, la nomination du gérant doit suivre une procédure particulière. Il doit notamment être désigné par l'assemblée générale des associés par application du quorum et du nombre de voix requis par les statuts.

Qui peut être désigné gérant ?

Les associés de la SCI disposent d'une **grande liberté quant à la nomination du gérant**, dans le respect des dispositions légales. Il peut donc s'agir :

- **D'un associé de la SCI**: les statuts peuvent prévoir l'obligation pour le gérant d'être associé de la société.
- **D'un tiers à la société**
- **D'une personne physique**
- **D'une personne morale**: s'il s'agit d'une personne morale, une autre SCI par exemple, ses représentants sont soumis aux mêmes obligations que les gérants personnes physiques de la SCI.
- **D'un étranger**
- **D'une personne exerçant une fonction en principe incompatible avec le poste de dirigeant d'une société commerciale** : certaines professions comme les notaires, les avocats ou encore les fonctionnaires peuvent être nommées gérant de SCI du fait de la nature non commerciale de l'objet social de la société et de son activité.

Bon à savoir : les dirigeants d'une personne morale désignée comme gérante de la société disposent de la possibilité de déléguer à une personne physique le pouvoir de représenter la personne morale en qualité de gérant de la SCI.

Dans l'avis de création à publier dans un journal d'annonces légales lors de la constitution de la société, **l'annonce doit mentionner les informations relatives aux dirigeants de la personne morale gérante**, et non celle de la personne physique délégataire.

Malgré la liberté de choix des associés, **certaines personnes ne peuvent être nommées gérant** de la SCI :

- **Mineur non émancipé ;**
- **Majeur sous tutelle ou curatelle ;**
- **Personne condamnée pénalement à une interdiction de gérer.**

Comment désigner le gérant de la SCI ?

La nomination du gérant doit intervenir dès la [constitution de la SCI](#). Elle peut faire l'objet :

- D'une clause statutaire spécifique
- D'un [procès-verbal d'assemblée générale](#) constitutive
- D'un acte séparé annexé aux statuts

En cours de vie sociale, le gérant est nommé conformément à la clause statutaire établissant les conditions de sa désignation. De manière générale, elle doit être **votee en assemblée générale** ordinaire ou extraordinaire.

Suite à sa nomination, le gérant doit accepter ses fonctions de 2 manières différentes :

- **Expressément**: il est chargé de remettre aux associés un document confirmant l'acceptation de ses fonctions.
- **Tacitement**: la fonction de gérant est présumée acceptée dès lors que la personne désignée commence à les exercer effectivement après sa nomination.

Le cumul de la fonction de gérant et d'un contrat de travail avec la SCI est-il possible ?

Le gérant peut cumuler sa fonction avec un contrat de travail conclu avec la SCI **dès lors** qu'il parvient à démontrer l'existence de plusieurs éléments :

- **Ses autres fonctions techniques doivent être détachables de celles propres à la**

gérance de la SCI

- **Un lien de subordination doit exister avec la SCI** : le gérant associé majoritaire de la SCI ne peut donc pas cumuler sa fonction de gérant avec un contrat de travail, car il n'existe pas de lien de subordination avec la société.

Le contrat de travail conclu entre la SCI et l'un de ses gérants est une **convention réglementée**. Cette situation permet au gérant de **recevoir un salaire supplémentaire**, et de **renforcer sa protection sociale**. En effet, il sera ainsi un assimilé salarié et sera affilié au régime général de la Sécurité sociale.

Bon à savoir : lorsqu'un salarié de la SCI est désigné gérant, et qu'il n'existe aucun lien de subordination (cas de l'associé majoritaire), son contrat de travail est simplement suspendu au cours de son mandat, et non annulé. Il reprendra automatiquement à la fin de ses fonctions de gérant.

Le gérant doit-il être rémunéré ?

Les associés décident librement de la rémunération du gérant. Il est donc possible qu'il ne perçoive aucun salaire pour les fonctions qu'il occupe, du fait de l'absence de disposition légale à ce sujet.

2 situations peuvent être distinguées :

1. **Les associés ont décidé de rémunérer le gérant**: la loi ne fait mention d'aucun montant minimal, et n'impose pas de rémunération fixe. Il est donc possible que le gérant perçoive une rémunération proportionnelle ou conditionnelle, selon les souhaits des associés.
2. **En cas de silence des associés ou des statuts**: lorsque les statuts ou l'acte de nomination du gérant ne prévoient rien, celui-ci ne peut prétendre à une rémunération.

Quels régimes social et fiscal pour le gérant d'une SCI ?

Le régime social du gérant

La couverture sociale du gérant dépend de s'il est associé ou non de la SCI :

- **Gérant associé**: le gérant associé relève de la Sécurité sociale des indépendants.

- **Gérant non associé**: en l'absence de disposition légale spécifique, le gérant non associé est soumis au régime général de la Sécurité sociale, qui constitue le régime par défaut, qu'il soit titulaire ou non d'un contrat de travail.

Attention : le gérant de la SCI ne bénéficie pas de l'assurance chômage, sauf s'il est titulaire d'un contrat de travail.

La fiscalité de la rémunération du gérant

Les modalités d'imposition de la rémunération du gérant pour la SCI dépendent du mode d'imposition de la société :

	SCI soumise à l'IR	<u>SCI soumise à l'IS</u>
Gérant associé	<ul style="list-style-type: none">• La rémunération est déductible du résultat imposable de la SCI réparti entre les associés• Elle doit être ajoutée aux <u>revenus fonciers de la SCI</u>	Rémunération considérée comme un salaire déductible des frais de gestion de la SCI
Gérant non associé	Rémunération considérée comme un salaire déductible des frais de gestion de la SCI	Rémunération considérée comme un salaire déductible du résultat imposable de la SCI

Bon à savoir : les propriétaires sont tenus de s'acquitter chaque année de la taxe foncière d'une SCI, même si la société n'a réalisé aucun bénéfice. Il convient de s'intéresser à sa comptabilisation et à sa facturation.

Quand mettre fin aux fonctions du gérant ?

Le mandat social du gérant peut se terminer de différentes manières :

- Arrivée du terme des fonctions
- Démission du gérant
- Décès ou empêchement du gérant
- Révocation du gérant

Attention : Quel que soit le motif du départ du gérant, il appartient à la SCI de désigner son remplaçant et de [publier un avis de changement de gérant dans un journal d'annonces légales](#).

L'arrivée du terme des fonctions

Lorsque le gérant est nommé pour une durée déterminée, **ses fonctions cessent de plein droit à l'arrivée du terme**.

Si le gérant **s'est maintenu en fonction sans qu'il n'ait été remplacé ou que son mandat ait été renouvelé**, il sera considéré comme **gérant de fait**, mais ne pourra se prévaloir du renouvellement tacite de ses fonctions.

La démission du gérant

Le gérant **peut démissionner** de ses fonctions **à tout moment** et peut **informer la SCI** de sa décision par tout moyen, sauf si les statuts de la société instituent une procédure particulière à cet effet.

Il est toutefois préférable d'adresser une **lettre recommandée avec accusé de réception** à la SCI. La démission n'a pas à être acceptée par la société.

En cas de démission du gérant, ou si le nombre de gérants est inférieur à un seuil plancher fixé par les statuts suite à cet événement, il appartient à la SCI de nommer un nouveau gérant en remplacement du gérant démissionnaire.

Par ailleurs, le gérant qui démissionne (de manière brutale ou intempestive) commet une **faute**, et **peut voir sa responsabilité civile engagée à l'égard des associés**.

Attention : les statuts peuvent prévoir les conditions d'exercice du droit à démissionner du gérant. Il est toutefois nécessaire que ces dispositions n'aient pas pour conséquence de priver le gérant de ce droit.

Le décès ou l'empêchement du gérant

Le décès du gérant entraîne inévitablement la fin de son mandat.

Il est également possible qu'un **empêchement** l'empêche de poursuivre l'exercice de ses fonctions de manière durable. **Il doit alors démissionner**, s'il en a la possibilité, ou être révoqué pour juste motif par la SCI.

La révocation du gérant

Il est possible pour la SCI de révoquer le gérant par application des conditions figurant dans les statuts.

En l'absence de clause établissant le quorum et le nombre de voix requis, le gérant est révocable par **décision des associés détenant plus de la moitié des parts sociales**. Sauf stipulation contraire des statuts, le gérant participe au vote.

Il est impératif que la révocation du gérant soit décidée pour **juste motif**, incluant :

- La mauvaise gestion financière caractérisée
- L'abandon de fonction
- L'absence de remise des comptes
- Le détournement

Dans le cas contraire, ou **si la révocation présente un caractère abusif**, notamment lorsque la possibilité de préparer correctement sa défense ne lui a pas été offerte, **il peut prétendre à des dommages-intérêts**. Les statuts peuvent également prévoir les modalités de son indemnisation.

Bon à savoir : la révocation du gérant peut également intervenir sur décision de justice.

Lorsque le gérant est associé de la SCI, il dispose d'un droit au retrait de la société. A ce titre, il peut entamer une procédure contraignant les autres associés ou la société à racheter ses parts sociales. Le prix est convenu d'un commun accord ou, dans le cas contraire, par un expert nommé en justice. Par ailleurs, il est tout à fait possible de réaliser la [cession de parts sociales en ligne](#) pour un gérant de SCI.

FAQ

Le cumul de la fonction de gérant et d'un contrat de travail avec la SCI est-il possible ?

Le gérant peut cumuler sa fonction avec un contrat de travail conclu avec la SCI dès

lors qu'il parvient à démontrer l'existence de plusieurs éléments :

- Ses autres fonctions techniques doivent être détachables de celles propres à la gestion de la SCI
- Un lien de subordination doit exister avec la SCI : le gérant associé majoritaire de la SCI ne peut donc pas cumuler sa fonction de gérant avec un contrat de travail, car il n'existe pas de lien de subordination avec la société.

Le gérant d'une SCI doit-il être rémunéré ?

Les associés de la SCI décident librement de la rémunération du gérant.

Quelles sont les obligations du gérant de la SCI ?

Au titre de gérant de la SCI, plusieurs obligations s'imposent. En effet, le gérant doit :

- Agir dans l'intérêt de la SCI
- Respecter la loi, les statuts et toute réglementation applicable
- Rendre des comptes de gestion aux associés de la SCI
- Tenir une comptabilité de trésorerie