

**IMMOBILIER – CONSTRUCTION**

**ASSURANCE**

**PREVOYANCE – SANTE**

**INGENIERIE FINANCIERE**

**CASH MANAGEMENT**

Groupe FINANCIERE MAUBOURG

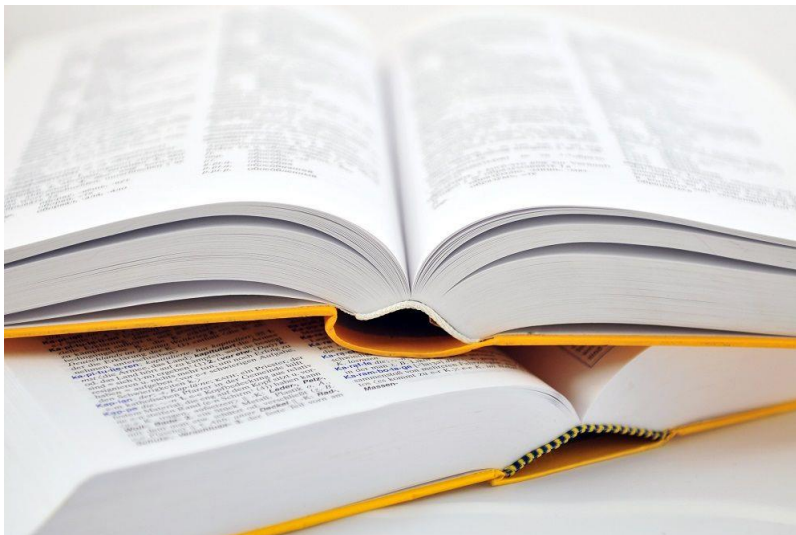
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris

Tél. 01 42 85 80 00

[www.maubourg-entreprise.fr](http://www.maubourg-entreprise.fr)

[info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)

## **Le gérant est-il autorisé à vendre seul un bien immobilier détenu par la société ? A-t-il besoin de l'autorisation des associés ?**



La possibilité pour le gérant de céder seul un bien immobilier détenu par la société dépendra de la rédaction de l'objet social.

Dans ses rapports avec les tiers, le pouvoir du gérant est déterminé par les statuts de la société et plus particulièrement par l'objet social. En effet, il engage la société à l'égard des tiers par les actes entrant dans l'objet social de la société.

Un acte passé par le gérant qui n'entrerait pas dans l'objet social pourrait être annulé à la demande de la société.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005216

Conseil en Investissements Financiers enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris

Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et  
Fonds de Commerce auprès de MMA 160 rue Henri Champion – 72030 Le Mans Cedex

Cependant, dans ses rapports avec les associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion dans l'intérêt de la société. Ainsi, sa responsabilité pourrait également être recherchée si la société subit un préjudice résultant de l'acte conclu en dépassement de l'objet social.

### **Si les statuts prévoient la possibilité de céder le bien**

Si l'objet social prévoit la cession de biens, le gérant peut seul céder le bien.

Cependant, des clauses statutaires peuvent limiter son pouvoir en demandant, par exemple, une information ou un accord préalable des associés pour la réalisation d'un acte déterminé.

Ces clauses ne sont pas opposables aux tiers, ainsi, si elles ne sont pas respectées, cela ne conduit pas à une annulation de l'acte.

Néanmoins, la responsabilité du gérant pourra être engagée et sa révocation pourra être demandée pour cause de violation des statuts.

### **Si les statuts sont silencieux ou imprécis**

Il est fréquent de trouver un objet social faisant référence à toutes opérations immobilières civiles se rattachant à la propriété d'un immeuble.

Cette rédaction imprécise mène à des difficultés d'interprétation sur la possibilité, ou non, de céder un bien par le gérant. La jurisprudence n'est pas unanime.

En effet, il a pu être jugé que l'objet social doit expressément mentionner la cession des immeubles afin que le gérant puisse agir seul. À défaut, la cession des immeubles doit être autorisée par l'unanimité des associés.

À l'inverse, les juges ont également retenu que la référence à toutes opérations immobilières civiles se rattachant à la propriété d'un immeuble dans l'objet social impliquait le droit d'en disposer. Ainsi, le gérant pouvait céder seul un bien détenu par la société.

Cass. 3e civ., 11 mai 2022, n° 21-15.387

Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, il conviendra d'être vigilant sur la rédaction de l'objet social de la SCI et de prévoir expressément la cession ou non des biens immobiliers qu'elle détient.

Dans la Pratique, pour les SCI dont l'objet social a déjà été fixé et qui ne mentionne pas expressément la cession des biens immobiliers, il conviendra

de procéder à un vote à l'unanimité des associés dans le cadre d'une AGE afin que le gérant puisse procéder à la cession d'un bien. Cette circonstance évitera la modification des statuts.

Toutefois, pour les SCI dont l'objet social est la propriété d'un unique immeuble, la cession du bien aurait pour conséquence la réalisation de l'objet social pouvant conduire à la dissolution de la société.

Pour les SCI nouvellement créées, il pourra être envisagé dans la rédaction de l'objet social de prévoir que le gérant puisse céder un bien immobilier détenu par la société, devenu inutile à son activité, si cela ne déqualifie pas son caractère civil.

**Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial :**

☎ 33 1 42 85 80 00

✉ [info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)