

PARIS NOTAIRES INFOS



# La Société Civile Immobilière



CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS  
SEINE-SAINT-DENIS • VAL-DE-MARNE

Une SCI peut être propriétaire d'un ou plusieurs immeubles qu'elle acquiert ou qui lui sont apportés par les associés. Ces immeubles peuvent être loués par la SCI ou utilisés par les associés.

## POURQUOI CRÉER UNE SCI

- **Pour faciliter la gestion du patrimoine** : en permettant à plusieurs personnes d'être propriétaires d'un bien, tout en évitant l'inconvénient principal de l'indivision : l'unanimité.
- **Pour dissocier le patrimoine professionnel du patrimoine personnel** : les créanciers professionnels peuvent saisir les parts de la SCI, mais ils ne pourront pas saisir l'immeuble devenu propriété de la SCI.
- **Pour protéger une personne** : notamment en cas de vie maritale, les statuts peuvent être aménagés pour conférer le pouvoir au survivant, ce qui le met à l'abri d'une éviction du bien immobilier par les héritiers du concubin décédé.
- **Pour simplifier le règlement successoral** : il est plus facile de partager des parts que des biens immobiliers de valeur différente ou formant un seul bloc.
- **Pour alléger les droits de succession** : d'une part, la valeur des parts sociales est différente de celle de l'immeuble, car le passif de la société est déduit.  
D'autre part, l'administration fiscale admet une décote sur la valeur des parts sociales justifiée par l'absence de marché et la difficulté de la cession.

## COMMENT CONSTITUER UNE SCI ?

- L'élaboration des statuts

Les futurs associés doivent les rédiger, soit par acte sous seing privé soit par acte notarié, cette forme étant obligatoire lorsque un associé apporte un immeuble.

Quelles mentions obligatoires doivent y figurer ?

- **L'objet de la société** : il doit être en rapport avec la propriété et la gestion de biens immobiliers.

La SCI ne peut avoir d'activité commerciale, par exemple la location en meublé ou l'achat à titre habituel de biens en vue de leur revente.

- **Le nombre d'associés** : ils sont au minimum 2, personnes physiques ou morales, de nationalité française ou étrangère. Deux époux peuvent être associés.

- **Les apports** : élément essentiel du contrat de société, ils peuvent être en numéraire (argent), en nature (apport d'un bien) ou en industrie (mise à disposition des connaissances techniques, des services, du travail de l'associé apporteur). Les apports en capital ou numéraire déterminent les droits des associés dans le capital social.

En cas d'apport en industrie, les statuts doivent prévoir les droits respectifs des associés dans les bénéfices, le boni de liquidation et les modalités de participation aux décisions collectives.

- **La durée** : elle est librement fixée mais elle ne peut excéder 99 ans.

- **Le capital social** : aucun minimum n'est exigé.

Enfin, les statuts doivent prévoir la dénomination et le siège social de la SCI qui est librement fixé. Le gérant peut fixer le siège social de la société à son domicile, sans limitation de durée. Ceci sous réserve qu'aucune disposition légale ou stipulation du bail ne s'y oppose. Dans le cas contraire, la société peut quand même installer son siège social au domicile de son représentant légal, mais pour une durée de 5 ans maximum.

Les statuts doivent être signés par tous les associés.

- L'accomplissement des formalités de publicité

Les statuts doivent être enregistrés au centre des impôts dans le mois qui suit leur signature.

La constitution de la SCI doit faire l'objet d'une insertion dans un journal d'annonces légales et d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La loi Dutreil du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'initiative économique prévoit la possibilité d'immatriculer la société par voie électronique.

## QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS ?

Ils possèdent un **droit de vote** leur permettant de participer aux décisions collectives.

Ils ont un **droit d'information** annuel à l'occasion de l'Assemblée Générale.

Ils peuvent poser des questions écrites au gérant et consulter au siège social, tous documents établis ou reçus par la société.

Ils ont droit à la **répartition des bénéfices**.

A défaut d'indication dans les statuts, leurs parts sont proportionnelles à celles possédées dans le capital social.

En contrepartie des ces droits, **les associés sont tenus à l'égard des tiers au passif social, indéfiniment et proportionnellement à leurs droits dans le capital**. Il s'agit d'une obligation légale que les statuts ne peuvent aménager.

Les créanciers ne sont autorisés à poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la SCI.

## QUI PEUT ÊTRE GÉRANT ?

Toute personne physique ou morale, ayant la capacité juridique. Ainsi un mineur non émancipé ou une personne incapable ne peuvent exercer cette fonction.

Le gérant peut être associé ou non de la SCI.

Enfin il n'existe pas de limite d'âge.

Le ou les gérants peuvent être désignés soit par les statuts, soit dans un acte distinct signé de tous les associés, soit par l'Assemblée Générale.

Il est de bonne pratique de nommer un co-gérant pour éviter un blocage de la société en cas d'empêchement du gérant unique (*décès par exemple*).

Sauf disposition statutaire contraire, le gérant est réputé nommé pour la durée de la société. Ses fonctions cesseront avec sa révocation par l'Assemblée Générale, par décision du tribunal ou par sa démission.

## QUEL EST LE RÔLE DU GÉRANT ?

Il représente la société et il l'engage dans la limite de l'objet social. Ce sont les associés qui déterminent les pouvoirs du gérant dans les statuts.

Il doit convoquer une Assemblée Générale au moins une fois par an pour rendre compte aux associés de sa gestion et pour toute question excédant ses compétences.

Il est personnellement responsable envers la SCI et les tiers des fautes commises dans sa gestion.

*Veillez à tenir une comptabilité pour permettre l'information du gérant, des associés, des tiers et des services fiscaux.*

## COMMENT QUITTER LA SCI ?

Vous pouvez céder vos parts ou exercer un droit de retrait.

- **La cession** : elle peut être faite à titre gratuit (donation) ou onéreux (vente), à un associé ou à un tiers. Elle doit être constatée par écrit et signifiée à la SCI.

Elle ne peut intervenir qu'avec l'agrément de tous les associés sauf si les parts sont cédées à un ascendant ou à un descendant.

Mais les statuts peuvent prévoir des règles différentes : majorité qualifiée et non unanimité, agrément donné par le gérant...

• **Le retrait** : c'est un droit dont les modalités d'exercice peuvent être aménagées par les statuts. A défaut de précision, l'unanimité est requise.

Le retrait peut également être autorisé par voie judiciaire pour de justes motifs : refus de distribuer des dividendes, mésentente grave entre les associés...

## COMMENT DISPARAIT LA SCI ?

- Par décision des associés :
  - Transformation de la SCI en une autre société ;
  - Fusion ;
  - Dissolution par l'expiration de la durée de vie de la société ou sur décision anticipée des associés, par la réalisation de son objet, par l'annulation du contrat de société ;
- De façon forcée :
  - Nullité du contrat de société ;
  - Demande de dissolution judiciaire par un ou plusieurs associés qui invoquent de justes motifs ;
  - Faillite de la SCI ;
  - Réunion des parts sociales en une seule main : elle n'entraîne pas de plein droit la dissolution, mais l'associé unique dispose d'une année pour trouver un nouvel associé ou pour dissoudre et liquider la SCI à compter du jour où il est mis en demeure de régulariser la situation.

*Le décès d'un associé : la société n'est pas dissoute mais continue avec les héritiers ou légataires du défunt sauf disposition statutaire particulière. Les statuts peuvent également prévoir la dissolution de la SCI par le décès d'un seul associé ou la continuation avec les seuls associés survivants.*

---

## COMMENT SONT IMPOSÉS LES REVENUS DE LA SCI ?

Chaque associé est imposé à l'impôt sur le revenu proportionnellement à ses parts dans le capital social. Mais sur option des associés, la SCI peut être soumise à l'impôt sur les sociétés.

Votre notaire vous conseillera utilement sur l'intérêt d'une telle option compte tenu de votre patrimoine.

Quant à la plus-value liée à la cession des parts d'associés, personnes physiques, elle est imposable comme les plus-values immobilières des particuliers.

Il en est de même lors de la cession d'un immeuble par la SCI, si les associés sont des personnes physiques. Si un associé relève de l'impôt sur les sociétés, des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles réels, sa quote-part de plus-values est alors imposée selon les règles des plus-values professionnelles.

*La création et la gestion de la SCI implique un certain nombre de contraintes : obligation de tenir une comptabilité, une assemblée générale annuelle...*

*Par ailleurs, il est plus difficile de céder des parts de SCI que de vendre un bien immobilier.*

*Selon votre situation, le notaire vous conseillera sur l'opportunité de créer une SCI.*

---

Les renseignements contenus  
dans la présente notice ont pour  
but d'attirer votre attention  
sur les points les plus importants  
du sujet qui vous intéresse.

Pour de plus amples informations,  
consultez votre notaire.

PARIS NOTAIRES INFOS



1, boulevard de Sébastopol – 75001 Paris  
Tél. : 01 44 82 24 44 – Fax : 01 44 82 23 78

[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)

---

Mon notaire rend mes projets plus sûrs