

IMMOBILIER

LES MODALITÉS DE LA VENTE

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE - SCI -



www.notairesdugrandparis.fr
#AvancerÀVosCôtés

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une société simple à constituer avec un capital minimum qui peut être d'un euro.

La SCI est destinée à être propriétaire de biens immobiliers acquis par elle ou apportés par les associés. Ces immeubles peuvent être loués ou mis à la disposition des associés de la SCI.

POURQUOI CRÉER UNE SCI ?

- **La dissociation de l'« avoir » et du « pouvoir »** : la SCI facilite la gestion de votre patrimoine. Elle écarte l'inconvénient principal de l'indivision qui nécessite l'unanimité pour les décisions les plus importantes. En effet, la SCI est propriétaire du bien immobilier et les associés détiennent des parts sociales à hauteur de leurs apports. Les décisions sont prises en assemblée générale selon les règles de majorité définies dans les statuts.
- **La dissociation du patrimoine professionnel et du patrimoine personnel des associés** : les créanciers professionnels peuvent saisir les parts de la SCI, mais ils ne peuvent pas saisir l'immeuble qui est la propriété de la SCI.
- **La protection d'une personne** : la SCI peut permettre de conférer des droits pérennes sur un bien immobilier, ce que l'indivision ne permet pas. Par exemple, en cas de concubinage, les statuts de la SCI peuvent être aménagés pour donner la jouissance du bien immobilier au survivant, ce qui le met à l'abri d'une éviction du bien par les héritiers du concubin décédé.
- **La simplification du règlement successoral** : il est plus facile de partager des parts sociales que des biens immobiliers de valeur différente ou formant un seul bloc.
- **L'allègement des droits de succession** : la valeur des parts sociales est différente de celle de l'immeuble. L'administration fiscale admet par ailleurs une décote sur la valeur de ces parts justifiée par l'absence de marché spécifique pour celles-ci et la difficulté de leur cession.
- **Pour pouvoir transmettre par donation-partage des quotes-parts d'un bien immobilier à plusieurs de ses enfants.**

LA CONSTITUTION DE LA SCI

L'ÉLABORATION DES STATUTS

Les futurs associés peuvent les faire établir par un notaire. Ils peuvent aussi recourir à l'acte sous seing privé.

Pour la constitution d'une SCI, l'acte authentique, rédigé par un notaire, est un gage de sécurité car le notaire prévoit un « pacte d'associés » sur mesure. Par ailleurs, la forme notariée permet d'écartier les suspicions de libéralités (donation...) faites au profit d'héritiers associés au dépend d'héritiers non associés.

Lorsqu'un associé apporte un immeuble à une SCI, la forme notariée est obligatoire.

Enfin, le notaire s'occupera de l'ensemble des formalités nécessaires à la constitution de votre SCI et assurera la conservation de vos statuts.

QUELLES MENTIONS OBLIGATOIRES DOIVENT FIGURER DANS LES STATUTS ?

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

Au risque de se voir requalifiée en société commerciale, la SCI ne peut pas exercer une activité commerciale à titre principal, par exemple la location en meublé ou l'achat à titre habituel de biens immobiliers en vue de leur revente. Les associés sont alors tenus indéfiniment et solidairement des dettes nées de cette activité à l'égard des tiers. En conséquence, la société doit avoir comme principale activité la location de biens immobiliers non meublés.

- **Le nombre d'associés** : il faut au minimum 2 personnes physiques ou morales, de nationalité française ou étrangère.

bon à savoir

Qui peut être associé dans la SCI ?

Deux époux peuvent être associés dans une SCI. Toutefois, si un époux marié sous le régime de la communauté apporte des biens communs, il doit en avertir son conjoint, lequel a la possibilité de devenir également associé ou de renoncer à cette qualité.



ATTENTION

Un mineur peut être associé dans une SCI avec l'accord de ses représentants légaux (en principe ses parents). Toutefois, cette participation doit être envisagée avec précaution.



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



ATTENTION

Les apports d'immeuble ou d'ensemble de droits sociaux à une SCI, en toute propriété ou en nue-propiété, peuvent être soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU), au profit notamment de la commune.

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

- **Le capital social** : la loi ne fixe aucun capital minimum. Consultez votre notaire, il saura vous conseiller.

- **Le nom et le siège social** : les statuts doivent prévoir la dénomination et le siège social de la SCI qui est librement fixé. Le gérant peut établir le siège social de la société à son domicile, sans limitation de durée.

Ceci sous réserve qu'aucune disposition légale ou contractuelle ne s'y oppose.

Dans le cas contraire, la société peut quand même installer son siège social au domicile de son représentant légal, mais uniquement à titre provisoire et pour 5 ans maximum. Le gérant ne peut assurer que les tâches administratives à son domicile, il ne peut recevoir de clientèle.

Les statuts doivent être signés par tous les associés.

LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ À ACCOMPLIR

Les statuts d'une SCI 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 (RCS). Il est aujourd'hui possible d'immatriculer une société par voie électronique.

Si un bien immobilier est apporté à la société, les statuts doivent être publiés au Service de publicité foncière par le notaire qui a reçu l'acte.

Lorsque les statuts sont établis par acte authentique, votre notaire s'occupe de l'ensemble de ces formalités. Le notaire assure également la conservation de votre acte et des éventuelles cessions de parts qu'il serait amené à rédiger ultérieurement.

Une fois l'ensemble de ces formalités accomplies, la SCI est dotée de la personnalité morale et peut accomplir tous les actes prévus dans son objet social.

LA VIE DE LA SCI

QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS D'UNE SCI ?

À défaut d'indication dans les statuts, les droits des associés sont proportionnels aux parts possédées dans le capital social.

En contrepartie de 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 pas aménager.

Les associés possèdent un droit de vote leur permettant de participer aux décisions collectives. En revanche, ils n'ont pas de droits sur les immeubles.

Ils ont un droit d'information annuel à l'occasion de l'assemblée générale.



ATTENTION

La SCI doit tenir une assemblée générale annuelle. Il est fortement conseillé d'établir une comptabilité.

Les associés de la SCI 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.



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

LE GÉRANT

Qui peut être gérant de la SCI ?

Toute personne physique ou morale, ayant la capacité juridique, peut être gérant de la SCI. Ainsi un mineur non émancipé ou une personne incapable ne peuvent pas exercer cette fonction.

Le gérant peut être associé ou non de la SCI.

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

Le gérant peut être désigné soit par les statuts, soit dans un acte distinct signé de tous les associés, soit en assemblée générale.

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



Sauf disposition statutaire contraire, le gérant est réputé nommé pour la durée de la société. Il est donc important, en fonction de l'objet de la SCI, de limiter, ou non, dans les statuts la durée du mandat.

Ses fonctions cessent avec la fin de son mandat, sa révocation par l'assemblée générale, par décision du tribunal ou encore par sa démission. Il est important de prévoir dans les statuts les conditions de révocation du gérant.

Quel est le rôle du gérant ?

Le gérant 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.



Il faut veiller à tenir une comptabilité pour permettre l'information des associés de la SCI, des tiers et des services fiscaux (chaque année, le gérant doit fournir un rapport écrit aux associés sur l'activité de la société).

COMMENT QUITTER LA SCI ?

Les associés peuvent céder leurs parts ou exercer un droit de retrait.

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

En principe, 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 : la majorité qualifiée et non l'unanimité, agrément donné par le gérant...



ATTENTION

La cession de la majorité des parts d'une SCI ou d'un nombre de parts conduisant l'acquéreur à devenir majoritaire, peut être soumise au Droit de Préemption Urbain (art. L 213-1 du Code de l'urbanisme), sauf s'il s'agit d'une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus.

- **Le retrait de la SCI** : nul ne peut être contraint de demeurer associé, mais le parcours est long. En exerçant ce droit de retrait, l'associé quitte la société sans être remplacé par une autre personne. Les modalités du retrait peuvent être aménagées par les statuts.

À 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...

En contrepartie du retrait, l'associé qui se retire pourra recevoir une compensation financière.

LA DISPARITION DE LA SCI

La SCI peut disparaître soit par la volonté des associés, soit de façon forcée.

PAR DÉCISION DES ASSOCIÉS :

- transformation de la SCI en une société d'une autre forme ;
- fusion ;
- dissolution à l'expiration de la durée de vie de la société ou sur décision anticipée des associés, par la réalisation ou la disparition de son objet (vente de l'unique immeuble objet de la société par exemple).

DE FAÇON FORCÉE :

- nullité du contrat de société ;
- demande de dissolution judiciaire par un (ou plusieurs) associé(s) qui invoque(nt) 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.
- 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.

LA SCI ET LA FISCALITÉ

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

Votre notaire vous conseillera utilement sur l'intérêt d'une telle option fiscale 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, si la société est soumise à l'impôt sur le revenu.

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 (BIC) ou des bénéfices agricoles réels, sa quote-part de plus-values est alors imposée selon les règles des plus-values professionnelles.

L'apport à une SCI équivaut à une vente et génère donc le cas échéant le paiement d'un impôt sur la plus-value.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Les règles sur la SCI qui viennent d'être présentées sont celles du Code civil, elles peuvent être aménagées. Votre notaire saura vous conseiller pour adapter l'ensemble de ces dispositions à l'objectif de votre société.

La SCI peut être un très bon outil pour la gestion et la transmission de votre patrimoine. Consultez votre notaire.



Retrouvez en ligne sur www.notairesdugrandparis.fr les autres dépliants sur les droits des familles, la vente immobilière, les notaires, l'entrepreneur...