

Créer une SCI sans apport

Description

Créer une SCI sans apport constitue une possibilité qui peut sembler anormale puisqu'en règle générale, la création d'une quelconque société implique la réunion d'apports pour constituer le [capital social](#).

La SCI est une structure largement sollicitée pour procéder à des investissements locatifs. Des dispositions légales encadrent sa constitution et son fonctionnement. En matière d'apports, le versement d'une somme symbolique de 1 euro est, en principe, suffisant. En pratique, la société a besoin de plus de fonds pour assurer son fonctionnement.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Une SCI, c'est quoi exactement ?

La SCI ou société civile immobilière est une structure qui permet de regrouper deux ou plusieurs personnes, parmi lesquelles figure le [gérant](#). Elles s'associent dans le but **d'acquérir un bien immobilier et en tirer profit**. Ces associés ont le choix entre occuper le bien et le proposer à la location pour percevoir les loyers.

Malgré une certaine apparence qui peut prêter à confusion, la structure reste une société civile. Elle ne peut pas réaliser des activités commerciales. De ce fait, elle **ne procède pas à des achats pour la revente**.

La [SCI](#) présente l'avantage de faire l'objet d'un encadrement juridique des plus souples. Les formalités pour sa création sont simples à accomplir. Cette structure est alors **le choix le plus évident** pour permettre à des membres d'une famille ou des amis de réaliser des investissements qui ne nécessitent que des frais minimes. Pour devenir associé dans la société, il est nécessaire de réaliser un apport, ce qui permet en contrepartie de percevoir des parts sociales et des dividendes.

Il convient de savoir que seule l'assemblée des associés dispose du droit de définir les statuts, de nommer (et de révoquer) le gérant. Ce dernier est la personne désignée pour être le représentant légal de la SCI. Il est également chargé de gérer les affaires courantes. Suivant les accords conclus, il **peut recevoir ou non une rémunération**.

Les entrepreneurs désireux de recourir à cette forme de société ont le choix d'opter pour une [SCI familiale](#), qui ne peut être composée que par des membres d'une même famille. Elle donne notamment la **possibilité de gérer un bien successoral** qui doit être transmis aux héritiers.

Il est également possible de choisir la SCI de location, la plus répandue, qui **permet de proposer un bien à la location**, que ce soit de manière saisonnière ou non. D'autre part, l'entrepreneur peut aussi créer une [société civile immobilière de construction vente](#) (SCCV), qui est une structure qui lui donnera le moyen d'acquérir un terrain, d'y effectuer des constructions et de vendre le tout pour percevoir des plus-values. Mais il a encore le choix entre la création d'une SCI de :

- Jouissance, créée dans l'objectif de permettre à des individus de s'unir pour acquérir et utiliser un bien ;
- [Attribution](#), la forme la moins connue, qui permet à des associés d'acheter un bien immobilier, de le diviser en plusieurs lots pour les distribuer entre eux.

Créer une SCI sans apport, est-ce possible ?

La SCI, à l'instar de toutes les autres sociétés civiles et [sociétés commerciales](#) existantes, doit disposer d'un capital social. Celui-ci s'obtient à partir des divers apports réalisés par les associés. Il peut s'agir d'un apport **en nature ou en numéraire**.

Toutefois, la SCI se caractérise par la souplesse de la réglementation applicable dès sa création. Par exemple, aucune obligation n'existe concernant le montant minimal du capital. Concrètement, cela implique qu'en théorie, il est possible de [créer la société avec un montant de 1 euro](#).

Autrement dit, n'ayant aucune obligation en matière d'apports, **les associés peuvent s'en passer**. Mais en effectuant ce choix, ils risquent de rencontrer de sérieuses difficultés financières au cours de la vie de la société.

Bon à savoir : concernant la libération du capital, elle peut s'effectuer dès que le gérant l'estime nécessaire pour garantir le bon fonctionnement de la structure.

Il est tout aussi important de savoir que la procédure de création de la SCI sans apport requiert la **rédaction de statuts**. Ces documents constituent le pilier de la société en devenir, car ils contiennent et prévoient toutes les règles inhérentes à l'organisation et au fonctionnement de la structure.

Les créateurs de société doivent veiller à y insérer les **mentions légales obligatoires**, comprenant notamment :

- La [dénomination sociale](#) ;
- L'objet social ;
- Le montant du capital social ;
- La durée de la société.

L'étape suivante consiste à publier l'avis de **constitution de la SCI** dans un [journal d'annonces légales](#). Ensuite, les créateurs de société pourront déposer le dossier d'immatriculation auprès du greffe du tribunal de commerce ou auprès d'un centre de formalités des entreprises. Celui-ci doit normalement contenir les éléments suivants :

- Un formulaire dûment rempli ;
- Un exemplaire des statuts ;
- Des justificatifs d'identité pour les associés et gérants de la SCI ;
- Une pièce justifiant l'occupation du siège social ;
- Un procès-verbal de nomination pour le gérant non statutaire.

Quelles sont les conséquences de la création d'une SCI sans apport ?

Le but de la création de la SCI est de détenir et de gérer des biens immobiliers. De ce fait, elle doit parvenir à faire une acquisition. **Si elle dispose d'un capital social d'une valeur suffisante pour financer ses activités**, le gérant pourra utiliser la trésorerie pour la réaliser ou utiliser les fonds comme garantie pour un emprunt.

Un associé peut réaliser également un [apport en nature matérialisé par un immeuble qui est sa propriété personnelle](#). La SCI ne deviendra le propriétaire légal du bien qu'après la signature de l'acte notarié constatant la cession de celui-ci.

De telles possibilités sont exclues avec une SCI sans apport. Pourtant, le dirigeant

devra trouver les fonds, d'un montant relativement important, pour assurer le bon fonctionnement de la structure. Il peut par exemple **se tourner vers un établissement bancaire** pour solliciter un [crédit immobilier](#). Dans la plupart des cas, les banques exigent que la société dispose d'un apport minimal, correspondant à 10 % du prix du bien, avant de pouvoir valider sa demande de prêt.

Mais avec une SCI sans apport, **chacun peut contribuer aux frais divers et les montants pourront être partagés entre eux**, ce qui rassure les banques. Pour optimiser les chances de récupérer le montant de leurs prêts, les établissements bancaires appliquent et imposent divers types de garanties, que ce soient sur le bien ou sur les personnes. Ils disposent ainsi de plus d'assurance de recouvrer leurs investissements, même dans le cas d'une faillite de la société.

Une autre méthode permet encore d'injecter des fonds supplémentaires dans la SCI **sans recourir à des apports au bénéfice du capital social**. Pour ce faire, il suffit que les associés consentent à réaliser des [apports en compte courant](#). Ils peuvent opter pour ce mode de financement si nécessaire, sans que cela ne produise des effets sur son faible capital social. Et ils seront remboursés dès que la société disposera d'une trésorerie suffisante.

Pourquoi et comment faire un prêt immobilier sans apport en SCI ?

Une société civile immobilière se doit de disposer d'un bien immobilier, qu'il ait été acquis grâce à un achat ou à un apport en nature, sur lequel elle concentre ses activités de gestion. Toutefois, **l'absence d'apport la prive de cette possibilité** dès le départ.

Pour y remédier, la société a le choix de solliciter des emprunts immobiliers. **Les établissements bancaires peuvent se montrer assez souples**, le risque étant partagé entre les différents associés emprunteurs.

Avantages de la démarche

Les associés mettront en commun leurs ressources pour faciliter l'obtention d'un emprunt, même en l'absence d'apports. Cette méthode permet de jouir de certains avantages. En effet, malgré le nombre d'emprunteurs, il suffira de monter **un seul dossier de prêt**, ce qui engendre une procédure plus simple et des frais moindres que si chaque associé avait contracté un prêt individuellement.

De plus, le risque étant amoindri par la pluralité des emprunteurs, le taux offert est plus avantageux que pour une demande de prêt d'un particulier. Et compte tenu du fait que les intérêts de l'emprunt sont déductibles de ses charges, la SCI sans apport jouit d'une **fiscalité réduite**.

Conditions d'obtention du prêt

En règle générale, la demande pour obtenir un prêt immobilier pour une SCI sans apport ne requiert aucune condition particulière. Cette structure doit être en mesure de **présenter un dossier solide**, en mettant en avant des avantages tels que son absence de découvert, sa stabilité ou son faible taux d'endettement.

Toutefois, la SCI est tenue de prouver sa capacité juridique d'emprunter. Concrètement, les statuts de la société doivent normalement contenir un descriptif des actes qu'elle peut réaliser. Dans le cas où les associés auraient omis de l'y inscrire, ils peuvent y remédier en manifestant leur accord lors d'une [assemblée générale](#) extraordinaire. **Une autorisation permettant au gérant d'effectuer une demande d'emprunt sans apport** peut être contenue dans un procès-verbal. La banque lui demandera de produire certaines garanties comme :

- Une hypothèque ;
- Un cautionnement réalisé par une société spécialisée ;
- Un cautionnement solidaire de l'ensemble des associés.

Bon à savoir : les associés devront individuellement contracter une certaine garantie, notamment en prévision d'une [invalidité](#) ou d'un décès.

Quels sont les inconvénients de la création d'une SCI sans apport ?

Malgré les avantages constatés, la création d'une SCI sans apport présente quelques inconvénients qu'il convient de connaître. Dès le départ, la société ne dispose pas d'une trésorerie suffisante **pour financer son fonctionnement**.

Les garanties exigées par la banque lui permettent de saisir le bien concerné pour la vendre. La SCI s'expose alors à de nombreux risques. Les associés, **en cas de défaut de remboursement, seront responsables**, à hauteur de leur participation au capital.

A lire aussi : [Registres obligatoires SCI](#)

FAQ

Quels sont les avantages de la création de la SCI familiale ?

La SCI familiale est une structure qui facilite les procédures de transmission d'un bien immobilier pour un héritage. Elle jouit de divers avantages en matière fiscale, notamment en ce qui concerne les déductions d'impôt. Les associés peuvent choisir leur fiscalité, que ce soit l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés.

Quel est le rôle du notaire dans la création de la SCI ?

Lors de la création de la SCI, les associés ont la possibilité de s'adresser à un notaire pour diverses prestations, dont la rédaction des statuts. Même si l'intervention du professionnel n'est pas obligatoire, elle permet de bénéficier d'un écrit conforme aux exigences légales.

Quelles sont les différences entre une SCI et une SCPI ?

Ces deux structures peuvent prêter à confusion, surtout à l'égard de ceux qui ne connaissent pas leur fonctionnement. La SCI permet à plusieurs associés de posséder un bien immobilier. Ils disposent de parts sur le patrimoine. Par ailleurs, la SCPI assure la gestion de biens et permet aux associés de percevoir des rémunérations.