

Le délai de création d'une SCI

Description

Le délai de constitution d'une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#) se divise en réalité en deux temps : la préparation du projet de création de société et la réalisation des formalités administratives. La première étape requiert un soin particulier et peut ainsi être assez longue puisqu'il s'agit d'organiser le projet immobilier et de création d'entreprise. La seconde phase est généralement plus courte.

[Créer votre SCI en ligne](#)

Le délai de préparation du projet de création d'une SCI

Étape fondamentale lors de la création d'une société, la phase préparatoire peut prendre un certain temps en fonction des caractéristiques du projet. Il est tout d'abord primordial de bien déterminer les contours du projet immobilier :

- **Nature du bien immobilier** à acquérir ;
- **Objet de l'acquisition** : gestion d'un bien immobilier en famille, location-gestion, construction et revente de biens, etc. ;
- **Analyse de l'état du marché immobilier.**

Cette étape préliminaire est indispensable afin de garantir la viabilité du projet, mais également pour choisir le type de SCI adapté :

- [SCI familiale](#) : cette forme de société est choisie par les membres d'une famille qui souhaite se constituer un patrimoine immobilier et/ou anticiper sa transmission aux héritiers ;
- [SCI de gestion ou de location](#) : les associés optent pour ce type de SCI lorsqu'ils souhaitent mettre en location le bien immobilier de façon permanente ou saisonnière ;
- [SCI construction-vente](#) : l'objectif est ici d'acquérir un terrain pour y faire construire un immeuble et de le revendre pour réaliser une plus-value ;
- [SCI d'attribution](#) : les associés acquièrent un bien immobilier qu'ils divisent en lots. Chacun d'entre eux reçoit un lot et la société est ensuite dissoute ;
- SCI de jouissance à temps partagé : la SCI est constituée pour acheter un bien

immobilier qui sera généralement une [résidence secondaire en SCI](#) et dont la jouissance sera partagée entre les associés.

Les **formalités d'acquisition d'un bien immobilier** peuvent par ailleurs prendre du temps. Les associés doivent en effet s'entendre sur le logement, l'immeuble ou le terrain à acquérir. Il faut ensuite compter le délai pour effectuer les démarches indispensables à la concrétisation de l'achat immobilier : signature d'un compromis de vente, demande du permis de construire dans le cadre d'un projet de construction, signature de l'acte définitif, etc. D'une manière générale, le délai d'acquisition d'un bien immobilier est compris entre 3 et 6 mois, mais encore une fois cela **dépend des particularités du projet**.

Le délai pour réaliser les formalités de création de la société

Au délai nécessaire pour préparer le projet immobilier s'ajoute le délai requis pour accomplir les formalités de [création de la SCI](#) :

1. Rédiger les statuts
2. Constituer et déposer le capital social
3. Réaliser les formalités de publicité
4. Déposer le dossier d'immatriculation de la SCI

Etape 1 : rédiger les statuts

Rédiger les [statuts](#) constitue une étape fondamentale et obligatoire lors de la création d'une société. Ils définissent en effet les **règles de fonctionnement de la SCI** et doivent ainsi être rédigés avec soin. Lorsque la rédaction des statuts est assurée par les associés eux-mêmes, elle peut prendre un certain temps. En revanche, si cette tâche est déléguée à un [professionnel du droit](#), les statuts peuvent être finalisés en quelques jours, voire quelques heures.

Zoom : La procédure de constitution d'une SCI peut être fastidieuse et complexe pour les personnes disposant de connaissances juridiques limitées. LegalPlace vous propose ainsi de vous accompagner dans la création de votre société. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous transmettre les documents justificatifs nécessaires. Nos formalistes traitent alors le dossier en moins de 48h !

Etape 2 : constituer et déposer le capital social

Bien que la loi ne prévoit aucun montant minimum, les associés doivent réaliser des apports de leur choix pour constituer le [capital social de la SCI](#).

En cas d'apports en [numéraire](#), les fonds doivent faire l'objet d'un dépôt auprès d'un notaire ou sur un compte bancaire capital au nom de la SCI. Les fonds ne sont débloqués qu'au moment de l'immatriculation de la SCI. L'ouverture d'un compte bancaire peut désormais se faire en ligne, très rapidement. Dans le cas d'un apport en [nature](#), il faut prendre en compte le temps de l'évaluation de la valeur du bien apporté.

Etape 3 : publier une annonce légale

Une fois les apports réalisés et les statuts signés, les associés doivent publier une [annonce légale de création de SCI](#) dans un journal d'annonces légales. Cette démarche a pour but de porter à la connaissance des tiers l'existence de l'entreprise. Le délai de publication dépend de la fréquence de parution du journal, mais il faut généralement **compter entre 2 à 5 jours**.

Bon à savoir : l'attestation de parution est un document important que les associés doivent joindre au dossier de demande d'immatriculation.

Etape 4 : immatriculer la SCI

Cette ultime étape marque la naissance de la personnalité morale de la SCI. [L'immatriculation](#) de la société, les associés sont tenus de remplir un dossier de création d'entreprise auprès de la plateforme Guichet unique. L'immatriculation se fait ensuite automatiquement auprès des registres compétents. En principe, l'[extrait Kbis](#) est obtenu dans les **3 à 7 jours ouvrables suivant le dépôt du dossier**.

Bon à savoir : à compter de la réception de l'extrait Kbis, la SCI existe sur le plan juridique et peut ainsi démarrer ses activités. Les fonds déposés sur le compte bancaire peuvent par ailleurs être débloqués.

FAQ

Quel est le montant minimum du capital social pour créer une SCI ?

La loi n'institue pas de capital social minimum si ce n'est que les associés de la SCI doivent apporter au moins 1€.

Pourquoi créer une SCI ?

La SCI est un type de société plébiscité pour concrétiser un projet immobilier à plusieurs. Ce statut juridique permet en effet de faciliter la gestion du bien, ainsi que sa transmission. La SCI offre par ailleurs des opportunités d'optimisation fiscale lors de la transmission des parts sociales.

Quel coût prévoir pour procéder à la création d'une SCI ?

Le coût de création d'une SCI varie d'une centaine d'euros à plusieurs milliers d'euros. Cela dépend en grande partie des associés qui décident de recourir aux services d'un avocat pour les accompagner dans la constitution de la société (conseil sur le choix du statut juridique, rédaction des statuts, choix du régime fiscal).