

## La création d'une SCI avec l'INPI

### Description

L'INPI pour la création d'une SCI a pour but d'assurer le bon déroulement des formalités, par l'intermédiaire du guichet unique. La plateforme en ligne, apparue il y a un an, s'est progressivement imposée comme le détenteur du monopole de la gestion des démarches administratives liées aux sociétés, y compris la [SCI](#).

Cette dernière est une forme de société qui se spécialise exclusivement à la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers. Elle intéresse les personnes désireuses de créer une structure qui leur permet d'acheter, de gérer ou même de louer des biens immobiliers.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Quelles sont les étapes de création de la SCI avec l'INPI ?

L'[immatriculation](#), qui est l'étape finale de la procédure de création d'une société, est l'aboutissement de nombreux efforts. Le créateur d'entreprise doit **constituer un dossier en version numérique** et se tourner vers la plateforme en ligne gérée par l'INPI. C'est exclusivement à partir de ce guichet unique qu'il est possible d'effectuer rapidement toutes les formalités.

Cette plateforme centralise toutes les formalités rattachées à l'entreprise. Les entrepreneurs ne perdent plus un temps précieux à chercher l'interlocuteur compétent pour réaliser leurs projets. De plus, **ils peuvent accéder au guichet de n'importe où**, à condition de disposer d'une bonne connexion internet.

Néanmoins, avant de déposer le dossier d'immatriculation, il est nécessaire d'accomplir diverses formalités préalables qui commencent par la **rédaction des statuts** de la SCI. Le document doit se matérialiser par un écrit, que ce soit un acte :

- Authentique ;
- Sous seing privé.

Un acte notarié est obligatoire dans l'éventualité où un associé aurait réalisé un [apport en nature](#), à savoir un bien immobilier. Concrètement, les statuts doivent **définir toutes les règles déterminant le fonctionnement d'une société**

---

et assurant son évolution. De ce fait, ils comportent obligatoirement certaines mentions. Il s'agit notamment :

- De la forme de la société, à savoir la SCI ;
- De la dénomination sociale (en vérifiant auprès de l'INPI que le nom choisi n'est pas déjà utilisé par une autre entité) ;
- De l'objet social correspondant à l'activité exercée et motivant la création de la structure (compte tenu de l'orientation de la société, il ne doit pas concerner une activité commerciale) ;
- Du siège social (obligatoire même si la société ne dispose d'aucun local) ;
- Du montant du capital social formé à partir de tous les apports réalisés par les associés (qu'il s'agisse de biens ou d'argent, en contrepartie desquels ils reçoivent des parts sociales) ;
- De la durée de la société (qui ne peut dépasser le plafond fixé à 99 ans) ;
- Des diverses modalités concernant le fonctionnement de la structure (pouvant inclure divers règlements et porter sur des sujets aussi variés que les détails de la prise de décision collective ou la [cession des parts sociales](#)).

La personne qui occupera la fonction de gérant de la SCI doit être connue. C'est elle qui sera désignée comme représentante légale de la société. Le gérant prend en charge toutes les démarches nécessaires pour assurer la gestion de la structure. Concrètement, il **peut aussi bien être une personne physique qu'une personne morale**. Il est aussi possible qu'il soit choisi parmi les associés ou soit une tierce personne.

**Bon à savoir** : les associés au sein de la SCI peuvent décider de nommer un ou plusieurs personnes pour assurer la gérance de la structure. Le gérant doit impérativement être une personne majeure ou un mineur qui a bénéficié d'une émancipation.

La nomination du gérant doit s'effectuer par écrit. Il peut s'agir des statuts de la SCI ou d'un autre acte, séparé du document. Mais dans tous les cas, cette nomination découlera **uniquement de la décision majoritaire des associés**.

**À noter** : le gérant doit montrer clairement l'acceptation de sa nomination. Pour ce faire, il faudra qu'il appose sa signature sur l'acte, accompagné de la mention manuscrite : « bon pour acceptation des fonctions de gérant ».

De la même manière que pour toute société, la SCI est dotée de la personnalité morale. De ce fait, elle doit être en possession d'un **patrimoine qui lui est propre**. À partir des apports des associés, elle acquiert les premiers composants de ce dernier.

C'est également ces fonds qui constituent le capital social de la société. Ils génèrent des droits au profit de ceux qui en sont à l'origine.

Le créateur de la SCI est tenu d'effectuer également une **publication de l'avis de constitution de la société** auprès d'un Journal d'annonces légales. Cette formalité permet d'informer les tiers de l'existence de la structure, ce qui contribue à les leur rendre opposables. Elle donne aussi la possibilité aux intéressés de prendre connaissance et de profiter des services qu'elle propose, comme la location.

À l'instar des autres structures, la SCI se doit de **déclarer tous ses bénéficiaires effectifs**. Autrement dit, par l'intermédiaire de cette déclaration, elle affiche clairement la liste de toutes les personnes physiques qui exercent le contrôle, que ce soit de manière directe ou indirecte, sur la société.

Concrètement, cette liste regroupe tous les **associés qui détiennent plus de 25 % des parts sociales**. Ils exercent également le contrôle sur les organes essentiels de la SCI, dont :

- La direction ;
- L'assemblée générale des associés.

Pour résumer, les étapes à respecter sont les suivantes :

1. Rédiger les statuts de la SCI ;
2. Domicilier l'entreprise ;
3. Déposer le capital social sur un compte bancaire au nom de la société ;
4. Publier un avis de constitution dans un journal d'annonces légales ;
5. Enregistrer la formalité sur le site de l'INPI en y joignant les pièces justificatives pré-citées.

Une fois que toutes ces étapes seront accomplies, le futur entrepreneur peut se connecter sur le site du portail de l'INPI pour **finaliser la création de la SCI, en effectuant le dépôt du dossier d'immatriculation**.

**Bon à savoir** : par la suite, il est possible d'avoir recours à une [réduction du capital social de la SCI](#) pour diminuer le montant initialement fixé dans les statuts.

## Comment préparer et suivre sa formalité sur le Guichet unique ?

Outre ses fonctions dans le **domaine des propriétés industrielles**, l'INPI gère la

---

plateforme qui permet de réaliser la création de la SCI. Pour ce faire, le créateur de la structure se doit de créer un compte et d'obtenir les identifiants pour accéder à un espace sécurisé.

Sur le portail de l'INPI, dans le cadre de la création de la SCI, il peut consulter la liste des étapes à suivre et des justificatifs pour préparer le dossier d'immatriculation. Elle accueille également toutes les demandes dans les plus brefs délais. Au cours de cette étape, le déclarant a la possibilité de se connecter sur son espace sécurisé pour **suivre périodiquement l'avancée du traitement du dossier**.

**Besoin d'aide ?** Vous êtes expert-comptable, avocat ou formaliste et vous souhaitez obtenir de l'aide dans la réalisation de vos démarches juridiques ? N'hésitez plus et faites appel à [LegalPlace Expert](#).

## Quelle était la démarche pour créer sa SCI avant le 1er janvier 2023 ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, toutes les formalités concernant la vie de la société, ainsi que sa dissolution, **passent par le guichet unique**. Cette date sonne le glas du recours aux Centres de formalités des entreprises (CFE).

Avant cette date, les entrepreneurs, pour les démarches allant de la création des entreprises à leur fermeture, pouvaient s'adresser à l'un des 6 CFE différents qui bénéficiaient chacun d'un domaine de compétence particulier. Ils devaient alors être en mesure d'identifier clairement celui qui correspondait au type de société qu'ils prévoyaient de mettre en place.

La **compétence des CFE** se répartissait comme suit :

- La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) s'occupant des activités commerciales (pour les entreprises devant être enregistrées au RCS, même si le déclarant peut également recourir à la plateforme en ligne Infogreffe) ;
- La Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) ayant toute compétence pour gérer les activités artisanales et les entreprises enregistrées au RM ;
- L'URSSAF ayant la charge des activités libérales ;
- La Chambre de l'agriculture s'occupant de toutes les activités de nature agricole ;
- La Chambre nationale de batellerie artisanale (CNBA) et la CMA ayant tous les deux des compétences pour gérer les activités ayant trait avec le transport de marchandises par voie d'eau ;
- La Greffe du tribunal de commerce devant gérer différents acteurs, à savoir les

agents commerciaux, les diverses [sociétés civiles](#), les Établissements public et industriel, les Groupements d'intérêt économique, etc. ;

Les Services des impôts des entreprises (SIE), quant à eux, s'occupaient de tous les cas particuliers. Notons que le CFE, à savoir le Greffe du tribunal du commerce territorialement compétent, recevait les dossiers nécessaires pour chaque démarche, **que ce soit la création, la modification ou la fermeture de la SCI.**

## Que faut-il savoir sur la formalité ?

Le guichet unique qui vise à permettre aux entrepreneurs de réaliser rapidement les démarches administratives a été institué par la loi Pacte de 2019. Grâce à cette dernière, le recours aux 6 CFE et aux 56 Cerfas a été aboli, **au profit du portail de l'INPI et de son formulaire unique.**

### Coût

Le guichet unique a été conçu pour fournir des services gratuits. Toutefois, **cette gratuité ne s'applique pas aux autres organismes impliqués**, qui conservent les frais de traitement de la demande. Les coûts engagés dépendent de plusieurs facteurs, notamment la nature de la formalité (consulter notre article [Coût création SCI INPI](#) pour en savoir plus sur les coûts de création de cette société).

Sur le portail de l'INPI, lors de la création de la SCI, **les associés doivent se préparer à faire face aux frais** découlant des éléments suivants:

- Le capital social pouvant être constitué à partir du montant symbolique de 1 euro ;
- Le tarif de l'immatriculation s'élevant à 66,88 euros ;
- La [publication des annonces légales](#) coûtant 185 euros HT dans la métropole et certains départements d'outre-mer et 217 euros HT pour Mayotte ou la Réunion ;
- La procédure de déclaration des bénéficiaires effectifs coûtant 21,41 euros ;
- La publication d'un avis au Bodacc d'un montant de 10,54 euros.

### Paiement

Les associés au sein de la SCI disposent de divers moyens pour effectuer leur paiement. Le guichet unique facilite cette étape en mettant en place des modalités de paiement facile et efficace. Concrètement, le module sécurisé permet d'effectuer des règlements par carte bancaire. Le déclarant peut choisir également la seconde option, à savoir les virements ou les prélèvements bancaires, **par l'intermédiaire d'un compte client**

## Suivi

Lors de l'immatriculation, le déclarant doit se connecter sur la plateforme. Les identifiants qu'il a obtenus peuvent encore lui être utiles par la suite. En effet, il peut les utiliser pour accéder à son espace sécurisé et **cliquer sur la rubrique intitulée « Suivre » sur le tableau de bord du guichet unique**. Grâce à cette option, il a la possibilité de consulter régulièrement l'état d'avancement du dossier, et éventuellement effectuer certaines modifications, lorsque la situation l'exige.

## Quelles sont les pièces justificatives à fournir pour la création de la SCI avec l'INPI ?

**Avant d'envoyer sa demande d'immatriculation**, le déclarant doit s'assurer qu'il dispose des pièces suivantes :

- Un exemplaire original des statuts ;
- Une pièce prouvant l'occupation du siège social, comme le contrat de bail ;
- Une attestation de parution émanant du journal d'annonces légales ;
- Un acte portant nomination du gérant (lorsque celle-ci ne figure pas dans les statuts) ;
- Une pièce d'identité (comme la carte d'identité ou le passeport) ;
- Une attestation sur l'honneur de non-condamnation et de filiation (quand le gérant est une personne physique) ou un extrait de Kbis reçu depuis moins de 3 mois (lorsque celui-ci est une personne morale) ;
- Une déclaration des bénéficiaires effectifs de la SCI ;
- Une preuve du paiement des frais d'immatriculation de la SCI.

Le déclarant doit également **renseigner le formulaire dynamique disponible sur la plateforme**. Grâce à ce document, le déclarant pourra fournir tous les renseignements utiles concernant la SCI en devenir. Une fois tous les éléments du dossier en règle, il n'aura plus qu'à valider.

## Quelles sont les alternatives au Guichet unique INPI ?

Comme cité précédemment, le guichet unique est la principale option pour réaliser toutes les démarches qui se rattachent à la vie de la SCI. Toutefois, les associés, que ce soit par manque de temps ou par souci d'éviter tout risque d'erreur, ont le choix de **recourir aux services d'un professionnel**

---

qui accomplira les formalités pour le compte de la société en création. Il est possible d'avoir recours aux services d'avocats ou de [notaires pour la création de sa SCI](#). Il peut s'agir d'un mandataire ou d'un site spécialisé. Dans un cas comme dans l'autre, des frais supplémentaires sont à prévoir.

**Besoin d'aide ?** Vous êtes expert-comptable, avocat ou formaliste et vous souhaitez obtenir de l'aide dans la [réalisation de vos démarches juridiques](#) ? N'hésitez plus et faites appel à LegalPlace.

A lire aussi : [INPI changement de gérant](#), [Déclaration revenus fonciers SCI](#).

## FAQ

### Quelles sont les exigences pour créer une SCI ?

Une SCI est une société civile pluripersonnelle. De ce fait, son créateur est tenu de s'associer avec une autre personne, au moins, pour pouvoir engager la procédure d'immatriculation. L'objet de la société doit exclusivement être civil et immobilier. En outre, il faut qu'elle ait un capital et un gérant.

### Qu'est-ce qu'une SCI familiale ?

La SCI se décline en plusieurs catégories, dont la SCI d'attribution ou la SCI de construction-vente. L'une des plus utilisées reste la SCI familiale. Cette structure, comme son nom l'indique, est créée par des membres d'une famille. Soulignons qu'elle leur permet de détenir, gérer ou transmettre des biens immobiliers.

### Quel est l'intérêt de créer une SCI ?

Le succès de la SCI s'explique grâce à ses nombreux avantages. Elle offre aux associés la structure la mieux adaptée pour acquérir et gérer un bien immobilier. En effet, les associés peuvent se partager les dépenses pour l'alléger. C'est un moyen largement utilisé par tous ceux qui souhaitent transmettre un patrimoine. En créant une société civile immobilière, les associés peuvent jouir également de certains avantages fiscaux.