

## Modifier les statuts d'une SCI

### Description

La modification des statuts d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) peut intervenir pour des motifs divers ([transfert du siège social de la SCI](#), augmentation ou réduction du capital social, [modification de l'objet social de la SCI](#)...). Il s'agit d'une procédure d'une grande importance qui impose généralement de recueillir l'accord des associés au cours d'une assemblée générale.

Les statuts précisent l'organe compétent, le quorum et le nombre de voix requis pour initier cette démarche, qui se conclue par le dépôt d'une demande d'inscription modificative au Registre du commerce et des sociétés (RCS) auprès du greffe du Tribunal de commerce.

[Modifier les statuts de ma SCI](#)

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

La SCI se définit comme une [société civile](#) permettant à au moins deux associés de détenir et de gérer en commun un **patrimoine immobilier**. Cette forme juridique est gouvernée par les [articles 1832 et suivants du Code civil](#), qui établissent principalement des **règles supplétives** auxquelles les statuts peuvent librement déroger.

Les associés de la SCI peuvent ainsi déterminer selon leurs souhaits, notamment :

- Le montant du [capital de la SCI](#)
- L'[objet social de la SCI](#)
- La répartition des pouvoirs entre le [gérant de la SCI](#) et l'assemblée générale des associés
- Les conditions de vote de certaines décisions solennelles

**Bon à savoir :** Société par actions simplifiée (SAS) qui se distingue par la grande liberté contractuelle conférée aux [actionnaires](#), la rédaction des statuts de la SCI réclame une attention toute particulière afin d'éviter toute erreur susceptible d'affecter le fonctionnement de la société en cours de vie sociale.

Il existe **plusieurs types de SCI** selon l'activité exercée par la société telle qu'énoncée dans la clause de l'objet social, chacune pouvant être soumise à des

règles particulières.

Type de SCI	Activité	Règles particulières
SCI d'attribution	Acquisition d'un bien immobilier divisé en fractions entre les associés	Affectation de la propriété de la fraction du bien à chaque associé à l'occasion de la dissolution puis de la liquidation de la SCI
SCI familiale	Détention et gestion d'un patrimoine immobilier commun par des associés unis par des liens de parenté ou d'alliance	Application du statut de loueur non professionnel permettant de signer des baux de 3 ans seulement
SCI de location	Mise en location de biens immobiliers détenus par la SCI	Application du régime de l'impôt sur les sociétés (IS) en cas de mise en location de biens meublés
Société civile de construction-vente (SCCV)	Construction de biens immobiliers en vue de leur revente	Application du statut particulier de la transparence fiscale

## Pourquoi modifier les statuts d'une SCI ?

Plusieurs événements de la vie sociale de la société requièrent de procéder à la modification des statuts de la SCI.

### Les cas pouvant conduire à la modification des statuts d'un SCI

Les statuts d'une SCI peuvent être modifiés dans les cas suivants :

- [Changement de dénomination sociale](#)
- Transfert de siège social
- [Augmentation](#) ou réduction du capital social
- Modification de l'objet social
- Prorogation de la durée de la société
- [Changement du gérant de la SCI](#) lorsqu'il est désigné dans les statuts
- Cession de parts sociales de SCI

Les statuts établissent en effet l'organisation et les **règles de fonctionnement** de la société, et doivent à ce titre être scrupuleusement respectés. Bien que les décisions prises en violation d'une disposition statutaire demeurent pour certaines ~~opposables aux tiers, toute personne ayant intérêt à agir peut en obtenir l'~~

annulation.

**Bon à savoir :** un exemplaire des statuts amendés est exigé afin d'obtenir la reconnaissance des modifications par le greffe du Tribunal de commerce qui entreprend de la notifier à tous les organismes compétents. A défaut de formalités réalisées en ce sens, les opérations emportant modification des statuts de la SCI ne peuvent prendre effet à l'égard de l'administration

Faut-il modifier les statuts d'une SCI suite à une cession de parts ?

Lorsqu'un associé d'une SCI souhaite vendre tout ou partie de ses parts sociales, **une modification des statuts est nécessaire**. Cette modification statutaire diffère dans le cadre d'une cession de parts, car les statuts peuvent inclure **une procédure d'agrément**. Cette procédure permet aux associés d'approuver ou de refuser l'entrée d'un nouvel associé désirant acquérir les parts de l'associé sortant.

Faut-il modifier les statuts de la SCI en cas de démission du gérant ?

À ce stade, il est important de distinguer deux situations. **Si les statuts de la SCI ne précisent pas le nom du gérant**, cela peut être dû au fait que les associés fondateurs ont prévu que le gérant serait nommé en assemblée générale. Dans ce cas, aucune modification des statuts n'est nécessaire. En revanche, **si les statuts de la SCI indiquent l'identité du gérant**, une modification peut être requise pour des raisons administratives. La principale raison est d'éviter toute confusion avec les partenaires commerciaux en ne supprimant le nom de l'ancien gérant dans les statuts.

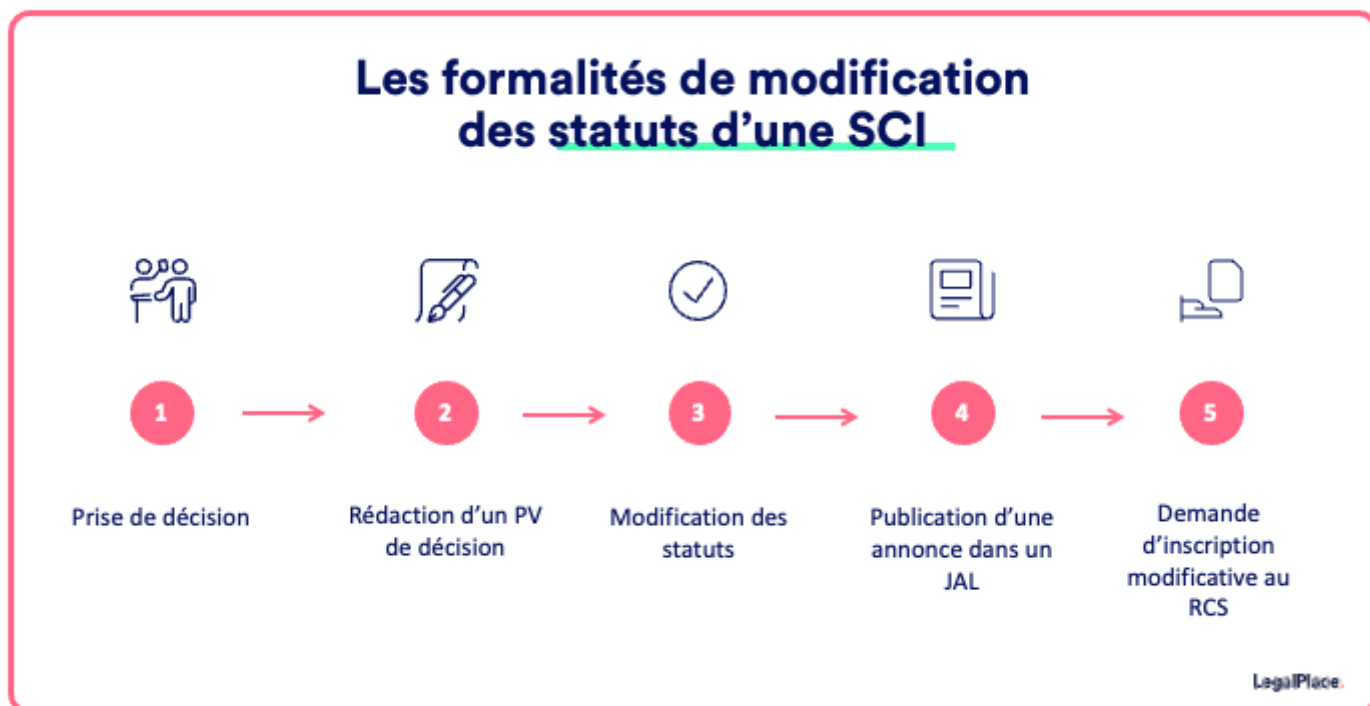
**Bon à savoir :** Dans les deux cas, la loi ne vous oblige pas à modifier vos statuts en cas de démission du gérant.

## Quelles démarches en cas de modification des statuts de la SCI ?

Quelle que soit le motif de la modification des statuts de la SCI, il est indispensable de respecter une **procédure rigoureuse** qui se décompose en plusieurs étapes :

1. Prise de décision
2. Rédaction d'un procès-verbal de décision
3. Modification des statuts de la SCI
4. Publication d'un avis de modification dans un journal d'annonces légales
5. Demande d'inscription modificative au Registre du commerce et des sociétés

(RCS)



**Zoom** : LegalPlace se propose de [prendre en charge l'ensemble des formalités](#), ce qui permet de s'assurer de la bonne réalisation des démarches et de minimiser le risque d'erreurs. Pour cela, il vous suffit de remplir un formulaire rapide, puis de transmettre les justificatifs requis. Nos formalistes s'occupent de tout, traitent votre dossier en moins de 48h et se rendent disponibles pour répondre à toutes vos questions.

## Etape 1 : prise de décision

La décision de modifier les statuts de la SCI doit être prise dans le **respect des stipulations statutaires** qui déterminent en principe, pour chaque type de modification :

- L'organe compétent : [assemblée générale de la SCI](#), gérant de la SCI
- Le quorum : nombre minimal d'associés présents nécessaire à la tenue de la délibération
- Le nombre de voix requis : majorité simple, majorité qualifiée, unanimité

Il est ainsi fréquent que les statuts confient au **gérant** le pouvoir de décider du transfert de siège social de la SCI. Les décisions emportant des conséquences plus importantes, comme l'augmentation du capital social ou la [modification des statuts suite à une cession de parts de SCI](#)

, incombent quant à elles à la **collectivité des associés**.

**Bon à savoir** : dans le silence des statuts, les décisions sont votées par l'assemblée générale des associés à l'unanimité des voix.

## Etape 2 : rédaction d'un PV de décision

Il est indispensable de **constater la décision** de modifier les statuts de la SCI dans un [procès-verbal](#) ou dans un acte constatant la décision unanime des associés lorsqu'elle incombe au gérant. L'ensemble des PV de décision doivent en effet être catalogués dans un **registre** conservé au [siège social](#) de la société.

Le document, qui doit être **signé** par l'organe compétent, doit mentionner les **conditions d'adoption** de la modification des statuts (date de la décision, nombre d'associés présents ou représentés, quorum requis...).

Il s'agit d'une **pièce justificative** essentielle pour constituer le dossier de demande d'inscription modificative à destination du greffe du Tribunal de commerce.

## Etape 3 : modification des statuts

La modification des statuts rectifie les informations obsolètes, remplacées par les nouveaux éléments découlant de la décision de modification.

Une fois le document rectifié, il doit être daté, signé et certifié conforme par le gérant de la SCI. Il est nécessaire de prévoir un exemplaire original pour constituer le dossier à transmettre au greffe.

## Etape 4 : publication d'une annonce légale

Le représentant légal de la SCI doit faire publier un avis de modification dans un [journal d'annonces légales](#) **dans le mois suivant** la signature du PV de décision. L'annonce doit rappeler les mentions obsolètes et comporter les modifications opérées, et contient les informations suivantes :

- [Dénomination sociale](#)
- [Forme juridique](#) (SCI)
- Montant du capital social et, le cas échéant, montant minimum du [capital variable](#)
- Adresse du siège social
- Numéro d'immatriculation
- Lieu d'immatriculation

- Organe à l'origine de la modification
- Date du procès-verbal de décision et, le cas échéant, date de prise d'effet de la décision
- Numéro d'article des statuts modifiés
- Informations relatives au représentant légal (nom, qualité, adresse...)

**Bon à savoir :** Enfin, le gérant obtient **une attestation de parution** à conserver pour les formalités nécessaires auprès du greffe.

## Etape 5 : demande d'inscription modificative au RCS

Un mois après l'établissement du PV, le représentant légal notifie la modification des statuts au greffe du Tribunal.

Les pièces justificatives à fournir diffèrent selon la nature de la modification des statuts de la SCI. Le dossier doit toutefois comporter **au minimum** :

- Deux exemplaires du [formulaire M2 de déclaration de modification d'une entreprise](#)
- Le PV de décision
- Un exemplaire original des statuts modifiés
- Une attestation de parution dans un journal d'annonces légales
- Un pouvoir du gérant s'il n'a pas lui-même signé les documents

**Attention :** selon la modification opérée, il peut être nécessaire de mettre à jour le [registre des bénéficiaires effectifs \(RBE\)](#) de la SCI.

Le greffe effectuera une inscription modificative au RCS et BODACC pour consigner les changements affectant la SCI.

## Quelles formalités pour modifier les statuts après cession des parts sociales d'une SCI ?

Les formalités sont similaires, sauf certaines règles particulières pour la cession des parts.

La procédure d'agrément dans la SCI

Le projet de cession de parts sociales et la **demande d'agrément doivent être communiqués à la SCI et aux associés** par un acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée conformément aux conditions prévues dans les statuts pour une modification statutaire. Ensuite, **un procès-verbal** de la décision de cession des associés doit être rédigé. La nouvelle répartition du capital social doit être intégrée dans les statuts. Enfin, il est nécessaire **d'enregistrer la modification sur la plateforme du guichet unique**, en y joignant les documents suivants :

- L'acte de cession ;
- Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ;
- Une copie des statuts modifiés.

La rédaction de l'acte de cession des parts sociales

Il est crucial de porter une attention particulière à **la rédaction de l'acte de cession** des parts de la SCI. L'acte doit inclure des mentions obligatoires, qu'il soit sous seing privé ou par acte notarié.

Indiquer le nombre de parts sociales vendues, leur désignation, le prix convenu et les modalités de paiement. Les conditions liées à la cession des parts sociales de la SCI doivent également être détaillées. **L'acte doit également mentionner que les associés ont donné leur agrément.** De plus, si le consentement du conjoint est requis pour la cession, cela doit être stipulé dans l'acte de cession.

## FAQ

### Qui peut modifier les statuts d'une SCI ?

La modification des statuts de la SCI est décidée par les associés au cours d'une assemblée générale. Les associés doivent voter la résolution en respectant le quorum prévu par les statuts. Dans certains cas, les statuts permettent à titre exceptionnel au gérant de prendre lui-même cette décision lorsque la modification n'a qu'un impact limité sur la vie sociale de la SCI (transfert de siège social...).

## **Comment procéder à la modification des statuts de la SCI ?**

Une fois la décision de modifier les statuts prise par les associés, les informations obsolètes du document sont remplacées par les nouvelles. La modification est portée à l'attention des tiers au moyen de la publication d'un avis de modification dans un journal d'annonces légales. La SCI doit par la suite effectuer une demande d'inscription modificative au RCS auprès du greffe afin qu'il puisse recenser les changements opérés dans le fonctionnement de la société dans les registres publics.

## **Quand doit-on modifier les statuts d'une SCI ?**

Les statuts de la SCI doivent être modifiés à chaque fois qu'une décision prise par les associés ou le gérant a pour impact de changer le fonctionnement de la société tel que prévu dans le document actuellement en vigueur. La modification du document doit être effectuée immédiatement après la rédaction du procès-verbal d'assemblée générale officialisant la décision des associés.

## **Qui signe les statuts modifiés ?**

Le représentant légal de la SCI, ou son mandataire disposant d'une procuration valide, est seul habilité à signer les statuts mis à jour et à officialiser leur entrée en vigueur.