

Le rôle du notaire lors de la création d'une SCI

Description

[Créer une SCI](#) nécessite l'accomplissement de plusieurs formalités qui peuvent conduire à penser que l'intervention d'un notaire est obligatoire. Ce n'est pas toujours le cas. En effet, la loi impose qu'il y ait recours à un notaire dans le cadre de la création d'une SCI dans un cas particulier : il s'agit du cas spécifique de l'[apport d'immeuble à la SCI](#). Dans tous les autres cas, la création d'une Société Civile Immobilière peut se faire sans notaire.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

La création d'une SCI nécessite-t-elle l'intervention d'un notaire ?

Lorsqu'au moins un des associés fait un apport en nature d'un bien immobilier, la loi impose l'intervention d'un notaire. Dans tous les autres cas, il est possible d'accomplir toutes les démarches de création d'une SCI soi-même.

Intervention obligatoire du notaire en cas d'apport en nature d'un bien immobilier

L'intervention du notaire est obligatoire dans les situations dans lesquelles un associé, au moment de la création de la SCI, fait un [apport en nature](#). En effet, la loi encadre l'apport en nature pour plusieurs raisons.

Assimilation de l'apport à une cession

Juridiquement, l'apport d'un bien immobilier détenu à titre personnel par un associé lors de la constitution de la SCI est **assimilé à une cession immobilière**. De ce fait, cet apport est traité comme le serait un transfert de propriété du bien immobilier de l'associé vers la SCI. Autrement dit, après l'apport, c'est la SCI qui devient propriétaire du bien qui appartenait initialement à l'associé. Les droits de propriété de l'associé sont ainsi transférés à la société.

Evaluation de la valeur du bien

Lorsqu'un associé apporte un bien immobilier lors de la constitution d'une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#), ce bien doit nécessairement être évalué. Cette évaluation **doit se faire de manière objective et impartiale.**

Nécessité d'un acte authentique

Le bien immobilier apporté par un associé lors de la création d'une SCI est considéré comme un transfert de propriété. La validité de ce transfert nécessite la rédaction d'un [acte authentique](#). Seul **le notaire a le pouvoir de rédiger et d'authentifier l'acte de cession** de bien immobilier.

Formalité de publicité foncière

La publicité foncière permet à l'acte de cession du bien d'être opposable aux tiers. Le notaire procède donc à la **publication de l'acte de transfert de propriété au Service de la Publicité Foncière**, à l'inscription de la mutation de propriété au Fichier Immobilier. Il s'occupe également de la mise à jour du Livre Foncier, qui répertorie les propriétaires successifs d'un bien.

Intervention facultative du notaire dans les autres cas

La création d'une SCI ne requiert pas l'intervention du notaire lorsqu'aucun associé ne fait d'apport en nature immobilier. En effet, dans les cas où **les apports de la SCI sont exclusivement constitués en numéraire**, c'est-à-dire de liquidités, il n'y a pas d'obligation légale d'avoir recours à un notaire. Il n'y a pas de transfert de propriété. La libération d'apport en numéraire ne nécessitant pas d'acte authentique, l'intervention du notaire est au bon vouloir des associés.

Par ailleurs, en ce qui concerne les statuts, ils sont généralement rédigés sous forme d'un [acte sous seing privé](#). Il n'y a donc pas d'obligation d'intervention du notaire.

Attention : Les associés d'une SCI peuvent engager leur responsabilité en cas d'auto-évaluation d'un apport en nature immobilier. C'est une responsabilité solidaire envers les tiers qui joue pendant 5 ans. Ainsi, ils engagent leur responsabilité en cas d'insuffisance d'actifs lors de la liquidation de la société.

Quels sont les avantages liés à l'intervention d'un notaire dans le processus de création d'une SCI ?

Le fait de recourir aux services du notaire est facultatif dans la plupart des cas lors de la création d'une SCI. Toutefois, faire appel à un notaire à cette étape cruciale de la vie de la société regorge de nombreux avantages.

En effet, profiter des services d'un notaire **permet de bénéficier des conseils avisés sur les aspects juridiques, fiscaux et successoraux**. Cela est encore plus perceptible dans le cadre de la création d'une [SCI familiale](#). Cette dernière a généralement pour objectif la transmission optimisée du patrimoine immobilier. Le notaire pourrait donc proposer des solutions adaptées pour faciliter et sécuriser la transmission des biens immobiliers détenus par la SCI.

Par ailleurs, le recours à un notaire permet de **prévenir le plus possible les risques juridiques** liés aux [clauses statutaires](#). Grâce à son expérience, il a la capacité de rédiger les statuts de sorte à éviter toute confusion qui serait liée aux termes utilisés.

Aussi, l'intervention d'un notaire **permet de garantir le respect des formalités légales et réglementaires**.

A noter : Les associés peuvent avoir recours aux services d'un commissaire aux apports pour l'évaluation des apports en nature. Toutefois, il ne s'agit pas d'une obligation légale.

Quels sont les frais liés aux opérations d'un notaire ?

L'intervention d'un notaire au cours de la procédure de création d'une SCI engendre des frais. Ces frais **concernent principalement les droits d'enregistrement, les émoluments notariés, les honoraires du notaire, ainsi que les frais de publicité foncière**.

Le tableau suivant énumère les différentes opérations que le notaire peut effectuer dans le cadre de son intervention ainsi que les frais qui s'y rapportent :

Frais	Opérations	Montants approximatifs (TTC)
-------	------------	------------------------------

Droits d'enregistrement	Taxes perçues par l'administration fiscale sur l'apport immobilier en fonction du régime fiscal de la SCI (IR ou IS) et de la nature de l'apport (gratuit ou onéreux).	Aucun droit si la SCI est soumise à l'IR et apport gratuit; 5% si SCI à l'IS et apport onéreux pour une SCI à l'IR
Emoluments notariés	Rémunération réglementée du notaire pour la rédaction de l'acte authentique constatant l'apport immobilier. Calculés selon un barème légal en fonction de la valeur du bien apporté.	Variable selon la valeur du bien
Honoraires du notaire	Rémunération libre du notaire pour les prestations non réglementées comme la rédaction des statuts, les conseils juridiques et fiscaux, etc.	Généralement entre 1500 € et 2000 €
Frais de publicité foncière	Frais liés aux formalités de publication de l'acte au service de la publicité foncière pour rendre opposable le transfert de propriété.	Inclus dans les émoluments notariés

Zoom : La procédure de création d'une SCI se révèle fréquemment fastidieuse pour des personnes non initiées au domaine du droit. A ce titre, LegalPlace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) en quelques clics. Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous communiquer les pièces justificatives requises. Nos formalistes traitent rapidement le dossier et vous accompagnent durant toutes vos démarches.

FAQ

Est-il possible de créer une SCI sans apport initial ?

Contrairement aux idées reçues, la création d'une SCI nécessite un apport symbolique de 1 euro. La loi ne prévoit pas de minimum légal mais 1 euro symbolique.

Qu'est-ce qu'une SCI de famille ?

Une SCI de famille, aussi appelée SCI familiale, est une forme particulière de Société Civile Immobilière (SCI) dont les associés sont des membres d'une même famille. Ces derniers ont des liens de parenté ou d'alliance. Cette forme de société facilite la transmission du patrimoine immobilier aux générations suivantes.

Quelles sont les clauses obligatoires à inclure dans les statuts d'une SCI ?

Les statuts doivent contenir les informations relatives à la SCI (forme juridique, raison sociale, siège social, objet social, capital social, répartition des parts sociales, nature des apports, durée de vie, etc...), aux associés (noms, coordonnées et apports), à la gérance (pouvoir du gérant), au fonctionnement (règles de prise de décision, modalités de cession de parts sociales, affectation des bénéfices).