

La SCI personne morale

## Description

Couramment utilisée dans l'Hexagone, la [SCI ou Société civile immobilière](#) désigne une personne morale se consacrant exclusivement à des activités en relation avec l'immobilier : achat immobilier, location, gestion de biens immobiliers... S'adressant aux particuliers comme aux professionnels, la SCI est notamment caractérisée par sa création et sa gestion simplifiées. Objet social, fonctionnement, avantages ou encore étapes de la [création d'une SCI](#), tour d'horizon sur cette personne morale.

**À savoir** : pour les SCI de gestion de biens immobiliers, il est important de distinguer la [SCI du marchand de biens](#).

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

## Qu'est-ce qu'une société civile ?

Évoluant principalement dans les domaines de l'immobilier, de l'agriculture, des professions intellectuelles ou encore libérales, une société civile désigne **toutes sociétés ne remplissant pas les critères prévus dans l'[article L 210-1 du Code de commerce](#)**.

Régies par les [articles 1845](#) à 1873 du Code civil, les sociétés civiles correspondent aux **structures ne se voyant pas attribuer de caractère particulier par la loi** et intervenant dans des domaines non commerciaux. Comme bon nombre de sociétés, les sociétés civiles se caractérisent par la [responsabilité illimitée des associés](#). Ces derniers sont indéfiniment responsables proportionnellement à leurs apports.

Ne requérant pas de capital social minimum, les sociétés civiles doivent être constituées par au moins deux associés.

## Les différentes sociétés civiles

Il existe différents types de société civile, dont les plus courants sont :

- La SCI ou Société civile immobilière dont l'activité concerne la gestion de biens immobiliers ;

- La [Société civile professionnelle](#) réservée aux professions libérales réglementées ;
- La SCM ou **Société civile de moyens** destinée aux professions libérales réglementées ou non ;
- La SCEA ou **Société civile d'exploitation agricole** permet l'association avec des non-exploitants pour l'exercice d'une activité agricole ;
- La SCCV ou **Société civile de construction vente** dont l'activité consiste à acheter un terrain, à construire un immeuble, puis à le revendre ;
- La Société civile de portefeuille spécialisée dans la gestion de titres et de valeurs mobilières ;
- La [SCI d'attribution](#) utilisée pour les projets immobiliers d'envergure.

Lors de la constitution d'une société civile, il convient de faire particulièrement attention au choix de l'objet social permettant de déterminer le type de société civile mis en place.

**À noter** : les structures choisissant de ne pas restreindre leur champ d'activité sont désignées comme étant des [sociétés civiles patrimoniales](#).

## L'objet social d'une SCI

La SCI constitue une personne morale et **l'une des formes de sociétés civiles les plus connues**. Lors de la [création d'une SCI en ligne](#), l'une des étapes essentielles consiste à définir son objet social. Particulièrement important, cet élément permet de **délimiter les champs d'intervention de la SCI ainsi que le champ d'action des gérants**.

Devant figurer dans les statuts de la SCI, l'objet social doit respecter certaines conditions pour être validé. Cet élément doit notamment **être licite et possible**. Par ailleurs, les activités qui y sont mentionnées doivent **avoir un caractère civil**.

Dans le cas où l'objet social de la SCI prévoit la réalisation d'activités considérées comme commerciales au regard du CGI ou Code général des impôts, la structure est **soumise d'office à une taxation à l'IS**. Au moment de la rédaction de cet élément, il est recommandé d'être parfaitement explicite. Les erreurs suivantes sont aussi à éviter :

- **Rédiger un objet social trop restreint**: par exemple, il faut éviter de limiter l'objet social de la SCI à l'acquisition et à la gestion d'un seul bien immobilier en y indiquant son adresse. En effet, dans le cas où la société souhaite acquérir un ou d'autres immeubles, une modification des [statuts juridiques de la SCI](#) doit être

effectuée.

- **Limiter les actes pouvant être effectués par la SCI**(uniquement l'acquisition d'immeubles par exemple) : il est possible d'y ajouter la mise en location, la mise à disposition de tout ou partie des biens immobiliers au profit des associés...

## Principales caractéristiques de la SCI

De nombreux propriétaires choisissent de constituer une SCI pour effectuer la gestion administrative et locative de leurs biens immobiliers. Cette forme de société est généralement choisie pour réaliser des investissements immobiliers ne pouvant être effectués par une seule personne.

**À savoir** : les associés peuvent également mettre un bien à disposition à titre gratuit, alors dans ce cas on parlera d'une [SCI sans revenus locatifs](#).

Soumise aux dispositions des articles 1832 à 1873 du Code civil relatifs au droit commun des sociétés civiles, la SCI présente les caractéristiques suivantes :

- **Aucun capital social minimum n'est exigé par la loi.**
- La constitution d'une SCI doit être effectuée par au moins deux associés suivant un contrat de société établi par écrit par acte notarié ou sous seing privé.
- La **durée de vie d'une SCI** est au maximum 99 ans.
- Les apports dans le [capital social de la SCI](#) peuvent être en numéraire ou en nature (biens immobiliers contre parts sociales).
- Sauf disposition contraire des statuts, les cessions de parts sociales requièrent l'accord préalable des associés. Elles nécessitent l'établissement d'un acte sous seing privé ou notarié, et doivent être signifiées aux autres associés.
- La **dissolution de la SCI peut survenir suite à la résiliation** ou à l'extinction de l'objet social, sur décision des associés ou à la fin de la durée de vie prévue.

## Fonctionnement de la SCI

Fonder une SCI demande une étude au préalable. Il importe de bien connaître les règles régissant le fonctionnement de ce type de structure.

### Le gérant de la SCI

La SCI est gérée et **représentée par un ou des gérants** nommés :

- Dans les statuts de la société ;
- Suite à un vote avec majorité des voix des associés ;
- Ou dans un acte de nomination approuvé par l'ensemble des associés et intégré aux statuts.

Les **limites des pouvoirs sont définies par les statuts**. Ces derniers peuvent par exemple prévoir l'accord préalable des associés avant l'acquisition ou la vente d'un bien immobilier.

Le gérant est tenu de **convoquer une fois par an une assemblée générale**. Au cours de cette réunion, il doit rendre compte aux associés des rapports fiscaux et comptables de la SCI ainsi que de sa gestion. Une fois les comptes de la SCI approuvés par les associés, le gérant doit procéder à la rédaction d'un rapport de [gestion \(SCI\)](#) sur l'exercice social.

## Les associés

Concernant les associés, ils peuvent **voter en cas de prises de décisions collectives en assemblée générale** (généralement pour les décisions importantes). Par ailleurs, ils peuvent définir librement les conditions de vote et de majorité dans les statuts.

**À noter** : chaque associé peut provoquer la tenue d'une assemblée pour une question précise faite par lettre recommandée avec avis de réception. Le gérant doit ainsi convoquer l'assemblée ou consulter les associés par écrit pour y répondre.

Concernant l'accès aux bénéfices, celui-ci s'effectue **au prorata du pourcentage de parts sociales** détenues. En outre, les associés sont **indéfiniment responsables des dettes** de la SCI proportionnellement à leurs droits dans la société. La responsabilité n'est pas solidaire.

## Pourquoi créer une SCI : les avantages

**Pourquoi créer une SCI ?** Il est possible de se demander si la création d'une SCI est nécessaire ou non dans le cadre d'un projet d'investissement immobilier. Que ce soit pour les particuliers ou les professionnels, la mise en place d'une SCI présente certains avantages.

Pour un particulier

Pour un particulier, la constitution d'une SCI permet de bénéficier de divers avantages sur différents points.

## Pour gérer son patrimoine privé

Pour les particuliers, l'un des avantages principaux de la SCI repose sur la **gestion du patrimoine privé**. Ce type de structure permet notamment de protéger celui-ci contre les créanciers. En contrepartie de titres de la société, **la propriété du bien immobilier est transférée à la SCI**.

Dans le cas où cet acte vise uniquement à éviter les créanciers, ces derniers disposent de la possibilité de faire réintégrer le bien immobilier dans le patrimoine personnel grâce à l'action paulienne.

## Pour optimiser sa fiscalité

La création d'une SCI permet aussi de **réduire son imposition**. Grâce à l'apport d'un bien immobilier dans une SCI, les personnes dont les revenus sont soumis à une taxation dans les tranches les plus élevées de l'IR peuvent opter pour l'imposition à l'IS. Bien que cette solution permette d'alléger la fiscalité, elle implique le fait de laisser les revenus dans la société.

Grâce au mécanisme d'amortissement du bien immobilier, ce mécanisme permet aussi de réduire le résultat.

## Pour préparer la transmission du bien immobilier

Le fait d'éviter l'indivision successorale figure aussi parmi les avantages de la SCI. Cette dernière peut ainsi aussi être mise en place afin de **préparer la transmission du patrimoine immobilier**, la [transmission d'une SCI](#), par exemple. Dans le cas de la SCI, la transmission porte uniquement sur les parts sociales de la société et non sur le bien immobilier en lui-même.

## Pour un professionnel

Comme pour les particuliers, les avantages de la création d'une SCI sont multiples

pour les professionnels.

## L'utilisation de la SCI dans le cadre professionnel

Dans ce cas, les immeubles utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle sont hébergés au sein d'une SCI. En revanche, une société opérationnelle (SAS, SARL, SA...) est utilisée pour l'entreprise d'exploitation.

Dans ce cas, les loyers perçus via la SCI permettent de **financer les mensualités de remboursement d'un emprunt pouvant être contracté au sein de la SCI**. Une fois que la SCI n'est plus endettée, les loyers perçus permettent d'obtenir des revenus complémentaires.

## La préparation de la retraite

La création d'une SCI est aussi envisagée pour préparer la retraite d'un dirigeant d'entreprise. En effet, en fin de carrière, ce dernier **peut garder sa SCI et transmettre son entreprise**. Cette pratique lui permet d'obtenir un complément de retraite grâce au revenu régulier apporté par la SCI.

Par ailleurs, ce montage juridique **facilite grandement la transmission d'entreprise**. Ainsi, les héritiers ne souhaitant pas poursuivre les activités de l'entreprise peuvent recevoir les parts sociales de la SCI. En revanche, les parts de la société opérationnelle sont transmises aux héritiers poursuivant les activités de l'entreprise.

## La diversification des risques

La constitution d'une SCI permet aussi de **mettre à l'abri des créanciers professionnels les biens immobiliers, hébergés par la SCI**, dans le cas où la société opérationnelle fait face à des difficultés. Il convient toutefois d'être particulièrement vigilant pour éviter les risques de confusion de patrimoines. Cela peut survenir dans le cas où les loyers ne correspondent pas la valeur réelle des biens immobiliers ou qu'un transfert de fonds injustifié est opéré entre les deux sociétés.

## Comment créer une SCI ?

Que ce soit pour les particuliers ou les professionnels, la création d'une SCI nécessite la réalisation de certaines formalités.

## Les étapes à suivre pour créer une SCI

Diverses étapes doivent être respectées pour créer une SCI.

### La rédaction des statuts

La première étape à réaliser consiste à rédiger les statuts de la SCI **englobant les règles de fonctionnement de la société**, notamment les modalités et pouvoirs accordés aux gérants. Certaines mentions doivent obligatoirement y apparaître, notamment :

- La dénomination sociale ;
- L'adresse du siège social ;
- L'objet social ;
- Les noms des associés ;
- Le capital social ainsi que les apports des associés ;
- La durée de vie de la SCI ;

**Bon à savoir** : il est possible de créer une [SCI sans activité](#).

### La publication d'une annonce légale

La **création d'une nouvelle SCI doit être annoncée aux tiers** via la publication d'une annonce légale dans un journal d'annonces légales. Cet avis doit comporter diverses mentions, notamment la date de signature des statuts, la forme de la société, la dénomination sociale, l'objet de la société ou encore le nom du gérant.

### L'immatriculation de la SCI

Depuis janvier 2015, l'enregistrement des statuts au centre des impôts n'est plus nécessaire sauf exception (acte notarié, apport de fonds de commerce ou d'immeuble). En revanche, la SCI **doit être immatriculée au RCS compétent**. Le gérant doit procéder au dépôt du dossier complet auprès du greffe du tribunal de commerce pour obtenir l'immatriculation.

Quels sont les documents à fournir pour créer une SCI ?

Pour que le guichet unique procède à [l'immatriculation de la SCI](#), il convient de **constituer un dossier comprenant diverses pièces justificatives**. Les pièces

suivantes doivent y être ajoutées :

- Les informations de l'ancien formulaire M0 ;
- Deux exemplaires des statuts daté, signé et paraphé sur chaque page par tous les associés ;
- Une attestation de parution de l'avis de constitution de la SCI dans un journal d'annonces légales ;
- **L'acte de nomination du gérant** ;
- L'éventuel rapport du commissaire aux apports ;
- Une déclaration de non-condamnation signée par le gérant ;
- Une copie recto verso de la pièce d'identité en cours de validité du gérant et portant une signature originale avec la mention « certifiée conforme à l'original » ;
- Un **justificatif de siège social** (attestation de [domiciliation de l'entreprise](#), contrat de bail...) ;
- La déclaration des bénéficiaires effectifs ;
- Un chèque pour régler les frais d'immatriculation.

**Zoom** : Toutes ces formalités doivent impérativement être effectuées car elles conditionnent la naissance de la société. C'est pourquoi, Legalplace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire personnalisé et notre équipe formaliste se chargera d'effectuer toutes les démarches nécessaires.

## Qui peut constituer une SCI et en être associé ?

Pour créer une SCI, diverses options peuvent être envisagées concernant les associés. L'unique condition à respecter concerne le nombre minimal d'associés qui doivent être au moins deux. En revanche, **la loi n'impose aucune limite maximale d'associé.**

## Un mineur peut-il être associé d'une SCI ?

La constitution d'une SCI avec un mineur est **tout à fait possible**. Cette situation se rencontre généralement dans le cas des [SCI familiales](#). En effet, de nombreux parents fondateurs décident souvent d'associer leurs enfants dès la constitution de la société ou en cours de vie sociale.

Dans la plupart des cas, il s'agit de mineurs non émancipés. Pour devenir associés d'une SCI, ces derniers doivent **avoir l'autorisation de leurs représentants légaux** (généralement, ses parents). En revanche, aucune condition n'est requise pour que



les mineurs émancipés deviennent associés d'une SCI.

Pour devenir associé d'une SCI, un mineur peut réaliser un **apport par donation ou par succession**. Il doit être représenté par un administrateur légal (parents titulaires de l'autorité parentale), chargé notamment de signer les statuts de la société pour le compte de l'associé mineur.

En ce qui concerne l'Assemblée Générale, l'associé mineur peut y assister sans pour autant être décisionnaire. L'un des parents titulaires de l'autorité parentale doit obligatoirement le représenter.

Tous les associés d'une SCI étant indéfiniment responsables des dettes de la société, les mineurs sont aussi concernés par cette règle. Cependant, **les statuts peuvent prévoir la responsabilité limitée des mineurs** vis-à-vis des autres associés.

## Comment un couple peut-il constituer une SCI ?

Une [SCI peut être créée par un couple](#). Toutefois, la situation diffère selon que les apports soient constitués des biens communs du couple ou des biens personnels de chaque conjoint ou partenaire de PACS.

### Apports constitués de biens de la communauté

Un mariage sous le régime légal ou la conclusion d'un PACS avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 permet de disposer de biens communs. Ces derniers peuvent être apportés à la SCI **avec l'accord préalable de l'époux ou du partenaire de PACS**. Cette autorisation doit être indiquée dans l'acte d'apport. À défaut, la nullité de l'apport peut être exigée par le conjoint ou le partenaire.

Une fois l'autorisation obtenue, le conjoint ou partenaire ayant fait l'apport **devient associé à hauteur de la moitié du bien**.

**À noter** : la revendication de sa qualité d'associé de la SCI par l'époux ou le partenaire non associé est possible. Dans le cas où les statuts intègrent une clause d'agrément, l'entrée de ce **dernier requiert l'agrément des autres associés**.

### Apports sous le régime de séparation de biens

Dans le cas des concubins, les apports à la SCI sont **soumis aux règles prévues pour la séparation de biens**. Avec la constitution d'une SCI, la **transmission entre concubins est simplifiée**

. En effet, ce type de société permet d'éviter un héritage compliqué dans le cas où un associé souhaitant transmettre un bien immobilier à son concubin décède.

En effet, il est possible d'intégrer les modalités de transmission du bien en cas de décès dans les statuts de la SCI. Dans ce cas, il convient de **mettre en place un montage juridique** permettant à chacun de bénéficier de la moitié des parts sociales en nue-propiété et de la moitié en usufruit.

## Fiscalité d'une SCI

Le choix du régime d'imposition figure parmi les étapes de la création d'une SCI. Par principe, **la SCI est dite « transparente »**. Dans ce cas, chaque associé est imposé sur sa part de revenus obtenus grâce au patrimoine immobilier, aux revenus locatifs ainsi qu'aux prix de vente des biens immobiliers.

### SCI à l'IR

Les SCI à l'IR sont imposées suivant les règles des revenus fonciers. Ainsi, la structure n'est pas tenue de s'acquitter de l'impôt sur les résultats et sur les plus-values de cession de biens. En revanche, les **associés sont imposés personnellement dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers** proportionnellement à leurs parts dans la société. Les associés doivent aussi s'acquitter des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

En cas de résultat net négatif, le **déficit foncier réduit le montant total des revenus annuels de l'associé**. Un plafond annuel de 10 700 € doit toutefois être respecté. Dans le cas où le déficit foncier dépasse cette limite, l'excédent est reporté sur les dix années suivantes.

### SCI à l'IS

Que ce soit lors de la création de la SCI ou ultérieurement, la SCI peut choisir d'être imposée à l'IS. **Ce choix est toutefois irrévocable**. Dans ce cas, la société est redevable de l'IS sur les bénéfices et les plus-values. L'imposition des associés ne concerne que les dividendes qu'ils décident de se distribuer.

**Attention** : Il existe une [date limite de déclaration d'impôts d'une SCI](#).

## Gérance de la SCI

Lors de la constitution d'une SCI, les associés doivent **nommer un ou plusieurs gérants**, pouvant être associés ou non.

### Qui peut devenir gérant d'une SCI ?

Il faut préciser que diverses conditions doivent être réunies pour devenir gérant d'une SCI :

- Être un majeur capable ou un mineur émancipé ;
- **Ne pas exercer une profession incompatible avec la fonction de gérant d'une SCI** (avocats, notaires, experts-comptables, conseils juridiques et fonctionnaires) ;
- Ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer (par exemple, en cas de liquidation judiciaire).

Le fait de devenir gérant d'une SCI est aussi possible dans certains cas :

- Une **personne de nationalité étrangère** peut être gérant d'une SCI. En effet, aucune disposition concernant les conditions de nationalité n'est fixée par la loi. Sauf **disposition contraire des statuts**, une personne non française peut ainsi gérer une SCI.
- Comme les personnes physiques, une personne morale, généralement une autre SCI, peut aussi devenir gérante d'une SCI. Dans ce cas, les dirigeants de la personne morale sont soumis aux mêmes obligations que les gérants physiques de la société. Par ailleurs, le pouvoir de représentation peut être délégué à une personne en particulier pour assurer la gérance de la SCI. Par ailleurs, il est important de bien étudier [les différences entre personne physique et morale](#).
- La **gérance d'une SCI peut aussi être assurée par une association**. Dans ce cas :
  - L'association peut être représentée par une personne dirigeante (toutes personnes disposant du droit de représenter la structure suivant les statuts) ;
  - L'association choisit l'un de ses membres, n'ayant aucune fonction dirigeante, pour la représenter en tant que gérant.

### Durée du mandat de gérant d'une SCI

Aucune règle ne définit la durée du mandat du gérant. En l'absence d'indication relative à sa nomination dans les statuts, **les associés peuvent fixer librement cette durée**. Généralement, le mandat correspond à la durée d'existence de la SCI (99 ans maximum).

## Les pouvoirs du ou des gérants

Le ou les gérants détiennent le pouvoir de gestion de la SCI. Plusieurs missions comptables et juridiques sont ainsi à leur charge :

- Encaissement des loyers ;
- Tenue des comptes de la SCI ;
- **Déclarations (SCI) fiscales** ;
- Recrutement du personnel ;

Quel que soit leur nombre, les gérants ont le pouvoir de travailler de manière autonome.

**À noter** : des dispositions statutaires peuvent prévoir que certains actes et dépenses seront limités et soumis à l'assemblée des associés. Sur le plan juridique, le gérant est le représentant légal de la société et engage celle-ci par les actes figurant dans l'objet social.

## Régime fiscal et social du gérant

La situation fiscale et sociale du gérant varie selon qu'il soit associé ou non de la SCI.

### Gérant rémunéré associé

Dans ce cas, le régime fiscal du gérant est **celui d'un associé salarié**. Du point de vue social, le gérant est soumis au régime social des **travailleurs non-salariés**.

### Gérant rémunéré non associé

Sur le plan fiscal, le gérant non associé est **soumis à l'IR des personnes physiques**. Dans ce cas, la rémunération versée devient une charge déductible pour la société. Sur le plan social, étant donné le lien de subordination avec la SCI, le gérant non associé peut bénéficier du régime général de la sécurité sociale.

**À noter** : lorsque le gérant ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat, **il n'a pas besoin de s'acquitter des charges sociales** .

## Modalités de changement de gérant

Un changement de gérant peut survenir dans diverses situations, notamment :

- **Révocation par les associés** ;
- Arrivée au terme du mandat ;
- **Décès du gérant** ;
- Démission du gérant ;
- Survenance d'une interdiction de gérer.

## Les formalités à suivre

Lors du changement de gérant d'une SCI, diverses formalités doivent être réalisées :

- Rédaction et signature d'un procès-verbal attestant la décision du changement de gérant ;
- **Publication d'un avis de modification dans un journal d'annonces légales** ;
- Dépôt d'un dossier de modification au greffe du tribunal de commerce avec toutes les pièces justificatives nécessaires.

## Les documents à inclure dans le dossier de modification

Le dossier de modification doit inclure différents documents, à savoir :

- Un exemplaire du procès-verbal ;
- Les informations de l'ancien formulaire [M3 de SCI](#);
- Un **pouvoir du nouveau gérant si un mandataire se charge de signer ce formulaire** ;
- Une attestation de parution de l'avis dans un journal d'annonces légales ;
- Une pièce d'identité, une déclaration sur l'honneur de non-condamnation ainsi qu'une attestation de filiation pour le nouveau gérant personne physique ;

Un **extrait d'immatriculation sur registre public de moins de trois mois** ou autre document datant de moins de trois mois prouvant l'existence légale de la structure pour les personnes morales.