

La SCI professionnelle

Description

[La Société Civile Immobilière Professionnelle](#) est régie par une [loi du 29 novembre 1966](#) et soumise au régime de droit commun des [articles 1845](#) et suivants du code civil. Elle est indiquée pour tout entrepreneur souhaitant acquérir des **locaux professionnels** dans le cadre de l'exploitation de son activité. Cette [forme sociale](#) ne peut être constituée que par des membres de **professions libérales** réglementées.

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

Qu'est-ce qu'une société civile immobilière professionnelle ?

En premier lieu il convient de définir ce qu'est une société civile professionnelle immobilière, puis en quoi sa constitution est particulièrement indiquée pour les professionnels libéraux notamment.

Définition

La société civile professionnelle immobilière est une société civile immobilière ayant pour objet social la **gestion d'un patrimoine immobilier**. Les locaux constituant ce dernier sont utilisés dans le cadre de l'exercice de l'activité professionnelle des professionnels libéraux notamment.

Pourquoi créer une société civile immobilière professionnelle ?

Cette forme de société a été créée afin de permettre à des **personnes physiques** d'exercer en commun une **profession libérale réglementée**. Elle présente certaines particularités, octroyant de nombreux **avantages** aux associés qui la composent.

Elle permet de **réduire les frais** liés à l'entretien et la gestion du local car l'ensemble des charges incombe à la société et non aux salariés à titre personnel.

Elle permet également de **transmettre facilement** le patrimoine immobilier de la société. En effet, en cas d'entrée de **nouveaux associés**, il suffit d'effectuer une [cession de parts sociales](#) à des membres de la famille ou à des tiers.

Enfin, la SCIP permet d'obtenir plus facilement un **financement** de la part des banques lors de l'acquisition des locaux.

Qui peut créer une société civile immobilière professionnelle ?

La création d'une société civile professionnelle est réservée aux **professionnels libéraux** dont la profession est soumise à un statut législatif, réglementaire, ou dont le titre est protégé et pour lesquelles un décret d'application a été publié. Parmi elles on retrouve notamment :

- Les administrateurs judiciaires et mandataires liquidateurs
- Les experts agricoles et fonciers
- Les directeurs de laboratoire d'analyses de biologie médicale
- Les avocats
- Les architectes
- Les notaires
- Les experts forestiers
- Les géomètres-experts
- Les avocats au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation
- Les huissiers de justice
- Les commissaires-priseurs judiciaires
- Les infirmiers ou infirmières
- Les conseils en propriété industrielle
- Les masseurs kinésithérapeutes
- Les chirurgiens-dentistes
- Les médecins
- Les commissaires aux comptes
- Les vétérinaires
- Les greffiers des tribunaux de commerce

Attention : Les professions libérales ayant un **ordre**, il est obligatoire d'inscrire sa société auprès de ce dernier afin de pouvoir exercer son **activité légalement**.

Comment créer une société civile immobilière professionnelle ?

Lors de la création d'une société civile immobilière professionnelle, **les formalités** à réaliser sont relativement les mêmes que pour toute autre forme de société. Néanmoins, certaines conditions sont **spécifiques** à la SCIP, il convient de les présenter.

Les associés de la société civile immobilière professionnelle

Les associés doivent réunir un certain nombre de conditions pour créer une société civile immobilière professionnelle, à savoir :

- Ils doivent être titulaires d'un **diplôme** attestant de leur capacité à exercer une profession libérale
- Ils doivent être des **personnes physiques**
- Les associés d'une SCP ne peuvent **pas s'associer** au sein d'une autre SCP

A noter : La société doit être composée **de deux associés** au minimum. Il n'existe cependant pas de maximum.

Il n'y a pas de capital social minimum imposé à la société lors de sa création. Les associés peuvent réaliser un apport en numéraire ou en nature. Ils devront être **libérés intégralement** lors de la constitution de la structure.

Attention : Les associés peuvent également réaliser un **apport en industrie** au sein de la société, ces derniers ne contribuent pas à la formation du capital social. Toutefois, les associés apporteurs se verront attribuées des parts ouvrant droit au **partage des bénéfices** ainsi qu'à des droits sociaux.

L'objet social de la société civile immobilière professionnelle

La SCP étant une société civile, elle ne peut avoir d'objet social à caractère commercial.

Cette interdiction est cependant assortie de certaines **exceptions** :

- Lorsqu'il s'agit d'une location meublée, l'activité requiert alors la création d'une SCI de location.

- Lorsqu'il s'agit d'une activité de revente de biens immobiliers, dans ce cas il faudra opter pour la création d'une [société civile de construction-vente \(SCCV\)](#).

Les démarches de création de la société civile professionnelle

Pour immatriculer une société civile professionnelle, **les démarches** à réaliser sont similaires à celles requises lors de la création de toute autre société, à savoir :

- La rédaction des [statuts juridiques](#)
- [Le formulaire M0](#) (Cerfa n°13959*08)
- Le choix d'imposition de la société
- La nomination du gérant de la société
- Le dépôt du capital social sur un compte bloqué
- La publication d'un [avis de constitution](#) au journal d'annonces légales
- Le dépôt du dossier d'immatriculation de la société auprès du greffe du tribunal de commerce

Attention : Les associés de la société civile professionnelle exerçant une activité professionnelle réglementée. Ils doivent, à ce titre, obligatoirement obtenir l'agrément de leur **ordre professionnel** afin de constituer valablement leur société.

Comment fonctionne la société civile immobilière professionnelle ?

Le fonctionnement ainsi que la gestion de la SCI professionnelle reposent sur les **associés**, ainsi que sur le ou les **gérant(s)**. C'est pourquoi il convient de présenter leurs rôles à tous les deux.

Le rôle des associés

S'agissant de leur **responsabilité**, au sein d'une société civile professionnelle, elle est **illimitée**. Ils sont également **solidairement** responsables des dettes des autres associés. Leur **patrimoine personnel** ne bénéficie pas d'une protection en cas d'impossibilité de recouvrement des dettes sociales.

A noter : La société civile professionnelle est également **solidairement responsable** des actes engagés par les associés.

Quel que soit le montant de leur participation au capital social, les associés disposent tous d'une voix pour voter lors d'une **assemblée générale**. Les décisions sont

adoptées :

- En **assemblée générale ordinaire** (majorité des voix des voix des associés présents ou représentés)
- En **assemblée générale extraordinaires** (majorité des $\frac{3}{4}$ de l'ensemble des associés)

Concernant **les pertes et les bénéfices**, les associés y contribuent à raison d'une part chacun. Les statuts juridiques de la société peuvent néanmoins prévoir une répartition des bénéfices et des pertes différentes.

Le rôle du ou des gérant(s)

La gérance de la SCI professionnelle est exercée par **un** ou **plusieurs gérants**. Ces derniers doivent obligatoirement être associés de la société.

Les modalités de nomination du **gérant** sont fixées par les **statuts** de la société ou par un **acte séparé**. En l'absence de modalités expresses de désignation du dirigeant, la nomination intervient en assemblée générale représentant plus de la moitié des parts sociales.

A noter : En l'absence de nomination, **tous les associés** sont, par défaut, désignés gérants de la société.

Au sein d'une SCI professionnelle, le gérant dispose de **tous les pouvoirs** pour engager la société dans les actes entrant dans son **objet social**. Si les statuts ne prévoient pas de modalités d'exercice du mandat, dans ce cas les pouvoirs se limitent aux actes de gestion nécessaire à **l'intérêt** de la société.

Si le gérant de SCP commet des **fautes de gestion** ou des **infractions** par rapport à la loi où les statuts de la société, il peut voir sa **responsabilité engagée**, aussi bien civile que pénale.

Quel est le régime fiscal applicable à la société civile immobilière professionnelle ?

La société n'est pas soumise à une **imposition particulière**. Toutefois, les bénéfices non commerciaux (BNC) qu'elles génèrent sont soumis à l'**impôt sur le revenu** des associés. Il est [possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés](#), néanmoins cette option est irrévocable.

Le régime fiscal des associés de SCI professionnelle

Les associés doivent déclarer leur **quote-part** des bénéfices dans la catégorie des bénéfices non commerciaux. Ils sont soumis au barème progressif de l'**impôt sur le revenu**.

Le régime fiscal des dirigeants de SCI professionnelle

Le régime fiscal des **dirigeants** de SCI professionnelle dépend du régime fiscal appliqué :

- Si la société est soumise à l'**impôt sur le revenu** : la rémunération du dirigeant n'est pas déductible du bénéfice imposable. Elle sera taxée une fois qu'elle sera entre les mains du dirigeant dans sa tranche marginale d'imposition.
- Si la société est soumise à l'**impôt sur les sociétés** : la rémunération du dirigeant est déductible du résultat. Elle sera imposée dans la catégorie des traitements et salaires. Quant aux bénéfices, ils seront imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Quelle est la différence entre la SCI professionnelle et les autres types de sociétés civiles ?

Une distinction doit être effectuée entre la SCI professionnelle et les autres types de sociétés civiles immobilières. Voici un tableau répertoriant quelques **autres formes** de sociétés civiles accompagnées de leurs objectifs principaux afin de mieux cerner ces différences :

Type de société	Principale caractéristique
La société civile professionnelle immobilière	Acquisition et gestion d'un local professionnel au travers d'une SCI distincte de la société commerciale par des associés y exerçant une profession réglementée

[La société civile patrimoniale](#)

Gestion et transmission d'actifs immobiliers et de valeurs mobilières afin de constituer un patrimoine en commun

[La société civile immobilière familiale](#)

Gestion en commun d'un patrimoine immobilier détenu par les membres d'une famille afin d'en faciliter la transmission aux héritiers et d'écartier l'application des règles de l'indivision

FAQ

Qu'est-ce qu'une société civile ?

Une société civile est une société exerçant une activité dites non-commerciale. Elle exerce une activité civile au sens de l'article 1845 du code civil. La société civile la plus répandue est la société civile immobilière, mais ce n'est pas le seul statut qui existe.

Quelle est la différence entre société civile immobilière professionnelle et une société civile professionnelle ?

La société civile professionnelle immobilière consiste en la gestion d'un bien immobilier par des associés y exerçant une activité pouvant être libérale, artisanale, industrielle. Tandis que la société civile professionnelle concerne l'exercice d'une profession libérale réglementée en droit commun.

Quel type de SCI choisir ?

Le choix du type de SCI varie selon la nature de l'activité exercée par la société. Ainsi, si l'objet social de la société en cours de formation porte sur la construction d'immeuble en vue de leur revente, il convient d'opter pour la société civile de construction vente (SCCV).