

La SCI d'attribution : mode d'emploi

Description

La [Société civile immobilière \(SCI\)](#) d'attribution est une forme de société civile qui a pour but l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur répartition par fractions entre les différents associés au prorata de leur participation au capital social dès la [création de la SCI](#). L'attribution des biens aux associés peut s'effectuer en jouissance ou en propriété selon les stipulations des statuts de la SCI.

Il s'agit d'une [forme juridique](#) particulièrement adaptée aux opérations entreprises par des investisseurs dans un projet immobilier en raison des particularités de ce statut. Bien que cette forme sociale soit soumise au régime juridique applicable à la SCI, elle comporte certaines spécificités notamment quant aux modalités de [dissolution de la SCI](#).

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

Qu'est-ce qu'une SCI d'attribution ?

La SCI d'attribution est un type de SCI permettant à **au moins 2 associés** d'entreprendre l'acquisition ou la construction de biens immobiliers en vue de leur division par fractions et de l'attribution à chacun d'entre eux au prorata de leur participation au [capital social de la SCI](#).

L'**attribution des biens** aux associés peut s'effectuer de 2 manières :

- Attribution en propriété : chaque associé acquiert la propriété de la fraction qui lui a été attribuée à la dissolution de la société.
- Attribution en jouissance : les associés disposent d'un droit d'usage exclusif sur la fraction des biens qui leur a été attribuée. Ils sont toutefois tenus d'utiliser les locaux conformément à leur destination et dans le respect des statuts.

A ce titre, la SCI d'attribution est une structure juridique particulièrement intéressante pour différents projets, qu'ils s'agissent de **projets à caractère professionnel** réunissant des investisseurs dans un projet immobilier, ou de **l'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé**

organisée entre des associés non professionnels.

Quelles formalités de création pour une SCI d'attribution ?

La procédure nécessaire en vue d'obtenir l'[immatriculation de la SCI](#) d'attribution suit les mêmes étapes de **création d'une SCI classique** :

1. Réalisation d'apports au capital social
2. Rédaction des statuts
3. Publication d'une [annonce légale de création de SCI](#)
4. [Immatriculation de l'entreprise](#) au [Registre du commerce et des sociétés \(RCS\)](#)

La création d'une SCI en 4 étapes



2



3



Rédiger les statuts
de la SCI

Publier un avis de
création de SCI
dans un journal
d'annonces légales

Const
son do
au gre
de

Zoom : Si la procédure de création de la société s'avère complexe, vous avez la possibilité de recourir aux services de LegalPlace. En effet, nous vous proposons de [créer votre SCI d'attribution en ligne](#) et d'effectuer toutes les formalités à votre place : de la rédaction des statuts à la transmission du dossier d'immatriculation au greffe. Il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et de nous fournir les documents justificatifs.

La particularité de l'[objet social de la SCI](#) d'attribution impose toutefois des démarches spécifiques qui dérogent au régime général de la SCI quant à la constitution du [capital social](#)

et à la rédaction des statuts.

Le capital social

En principe, la détermination du capital social d'une SCI est **libre**. Il est donc possible en théorie de créer une SCI avec un **capital d'1 euro seulement**.

L'[article L.212-5 du Code de la construction et de l'habitation](#) dispose toutefois que les parts sociales attribuées à chaque associé en contrepartie de sa participation à la société doivent correspondre à la **valeur de la fraction du bien** qui leur revient, par rapport à la valeur de l'ensemble du projet. A ce titre, le montant du capital social doit nécessairement être **particulièrement élevé** et correspondre à la **valeur de l'ensemble de la construction** ou de l'acquisition immobilière.

Bon à savoir : lorsque de nombreuses allers et venues d'associés sont à prévoir en cours de vie sociale, il est recommandé de constituer une [SCI à capital variable](#). Le capital de la SCI peut ainsi librement varier entre un montant plancher et un montant plafond en cours d'exercice social sans qu'il ne soit nécessaire de [modifier les statuts de la SCI](#) en cas d'[augmentation](#) ou de [réduction du capital](#).

La souscription de parts sociales est soumise aux règles applicables en cas d'**achat immobilier**. Ainsi, lorsque la SCI d'attribution a pour vocation d'attribuer à un associé non-professionnel une **fraction d'immeuble d'habitation**, celui-ci dispose d'un [délai de rétractation](#) de 10 jours à compter du lendemain de la réception de la lettre lui notifiant l'acte de souscription des parts.

Les statuts

Outre les **mentions obligatoires** figurant habituellement dans les statuts d'une SCI, il est indispensable que les statuts de la SCI d'attribution comporte un certain nombre d'**éléments particuliers** :

- Obligations des associés en cas d'appel de fonds permettant de financer l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble détenu par la société, ou pour compenser la carence d'un associé défaillant
- Conditions dans lesquelles les parts sociales détenus par des associés défaillants peuvent être mises en vente
- Etat descriptif de division délimitant les différentes parties du bien immobilier en établissant une distinction entre les parties communes et les parties privatives attribuées à chaque associé
- Règlement de jouissance organisant la gestion et l'entretien de l'immeuble ainsi

que les conditions de jouissance des associés

Bon à savoir : après la dissolution de la SCI d'attribution, le règlement de jouissance a vocation à devenir un règlement de copropriété, et doit à ce titre respecter les dispositions de la [loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#).

Quelle gouvernance pour une SCI d'attribution ?

Le fonctionnement de la SCI d'attribution est soumis aux [articles 1832 et suivants du Code civil](#). Il est toutefois possible que le Code de la construction et de l'habitation prévoit des **dispositions spécifiques** permettant d'adapter le régime de la SCI aux particularités de l'[objet social](#) de cette forme juridique.

La gestion de la SCI d'attribution

Le Code de la construction et de l'habitation ne prévoit aucune disposition particulière relative à la **gestion et à l'administration de la SCI d'attribution**. A ce titre, il incombe aux statuts de prévoir les modalités d'exercice de la fonction de [gérant de la SCI](#) dans le respect du principe de liberté contractuelle.

Le gérant dispose ainsi des **pouvoirs les plus étendus** pour administrer la société, sauf si les statuts limitent ses pouvoirs.

Bon à savoir : lorsque le règlement de jouissance est établi dans le respect de la loi de 1965 relative à la copropriété, le gérant dispose des mêmes pouvoirs qu'un **syndic de copropriété**.

Certaines personnes ne peuvent toutefois pas devenir gérantes d'une SCI d'attribution, ni même participer à la société en qualité d'associé :

- Personnes faisant l'objet d'une interdiction d'exercer une profession commerciale ou industrielle
- Personnes condamnées à une peine de prison, avec ou sans sursis, pour l'une des infractions visées à l'[article L.241-3 du Code de la construction et de l'habitation](#) (faux et usage de faux en écriture privée, vol, banqueroute...)

Les décisions collectives

Il incombe à l'[assemblée générale de la SCI](#) de prendre les décisions qui ne peuvent être prises par le gérant, incluant à titre obligatoire :

- La vente forcée des droits des associés défaillants
- La dissolution de la société
- La constatation de l'achèvement de l'immeuble et de sa conformité avec l'état descriptif

Chaque associé dispose d'un **nombre de voix proportionnel** à sa participation au capital social. Les statuts fixent librement les conditions de vote et de quorum des décisions, à l'exception de certaines décisions particulières qui doivent impérativement suivre les prescriptions du Code de la construction et de l'habitation :

Décision	Conditions de vote
Vente forcée des droits des associés défaillants	<p>— Sur première convocation : majorité des 2/3 du capital</p> <p>— Sur deuxième convocation : majorité des 2/3 des parts sociales des titulaires présents ou représentés</p> <p>Il n'est pas tenu compte des droits des associés défaillants.</p>
Dissolution de la société	<p>— Sur première convocation : majorité des 2/3 des associés présents ou représentés</p> <p>— Sur deuxième convocation : majorité des 2/3 des voix</p>

Quel régime fiscal pour une SCI d'attribution ?

La SCI d'attribution est soumise au régime de la [transparence fiscale](#). Ce mode d'imposition, également applicable à la [SCI de construction-vente](#), déroge à la [fiscalité de la SCI](#) de droit commun qui est dite [translucide](#).

Dans les faits, ce régime fiscal, qui est visé par l'[article 1655ter du Code général des impôts \(CGI\)](#), ne comporte pas de réelle différence avec le régime normalement

applicable à la SCI classique. Ainsi, les associés **s'acquittent eux-mêmes des impôts** dus par la société. Les bénéfices imposables sont répartis entre eux au prorata de leur participation au capital social, incorporés dans leurs revenus globaux et soumis au **barème évolutif de l'impôt sur le revenu**.

Bon à savoir : lorsque la société réalise un déficit, la somme attribuée à chaque associé contribue à faire diminuer sa base imposable, et a donc pour conséquence de réduire le montant de son impôt sur le revenu.

En application du régime de la transparence fiscale, la [taxe foncière de la SCI](#) n'est pas établie au niveau de la SCI mais pour chaque associé individuellement en fonction de sa quote-part du capital social.

Quelle responsabilité pour les associés d'une SCI d'attribution ?

La responsabilité des associés de la SCI d'attribution est **illimitée** au prorata de leur participation au capital. Avant de se retourner contre eux, les créanciers doivent d'abord tenter de **se désintéresser auprès de la société** : ils ne peuvent entreprendre d'action contre les associés à titre individuel que si les finances de la SCI d'attribution ne lui permettent pas de régler ses dettes.

Les associés sont également tenus de **répondre aux appels de fonds** initiés par le gérant dans le but d'acquérir, de construire ou d'aménager l'immeuble détenu par la société. Les appels de fonds peuvent également suivre un **plan de financement** établi au préalable afin de tenir compte de dépenses imprévues.

La participation des associés aux appels de fonds s'effectue **proportionnellement** à la participation de chacun au capital. Lorsqu'il existe un écart disproportionné entre la participation exigée et la valeur de la fraction du bien attribuée à un associé, celui-ci peut obtenir le **remboursement** de l'excédant ou un versement complémentaire.

Attention : l'inexécution de l'obligation de répondre aux appels de fonds prive l'associé de son droit de jouissance sur la fraction du bien, qu'il ne peut obtenir en propriété en cas de dissolution de la société. L'assemblée générale des associés peut également voter la vente forcée de ses droits sociaux ou introduire une action en paiement des sommes dont il est redevable auprès du tribunal judiciaire.

Quelles sont les conséquences de la dissolution de

la SCI d'attribution ?

La dissolution de la SCI d'attribution est soumise à la même procédure applicable en cas de **dissolution et de liquidation d'une SCI classique**.

Il incombe au liquidateur désigné par l'assemblée générale des associés au moment du vote de la [dissolution de la société](#) de procéder au partage de la SCI d'attribution :

- Attribution des parties privatives de l'immeuble
- Attribution à chaque associé de la quote-part des parties communes

Le [liquidateur](#) établit le projet de partage par [acte authentique](#) et le soumet à l'approbation des associés. Il doit par la suite procéder à la **publication de l'acte de partage** au service de publicité foncière.

Il résulte de la dissolution de la société que les associés deviennent **propriétaire de la fraction de l'immeuble** qui leur a été attribuée en vertu de l'état descriptif joint aux statuts à sa création.

FAQ

Comment financer une SCI d'attribution ?

Le financement d'une SCI d'attribution peut s'effectuer grâce aux apports de chaque associé, qui peuvent également souscrire un prêt immobilier en présence d'un apport conséquent.

Quelle différence entre SCI et SCI familiale ?

La SCI familiale relève du même régime que la SCI classique. L'existence d'un lien de parenté ou d'alliance entre les associés permet toutefois à la société de bénéficier du statut de loueur non professionnel, en vertu duquel elle peut conclure des baux de 3 ans seulement, contre 6 ans pour un loueur professionnel.

Quel intérêt de mettre sa résidence principale en SCI ?

L'apport de la résidence principale en SCI permet à un couple de conserver la jouissance du bien tout en organisant sa succession à ses enfants. Pour un couple de concubins, la détention de la résidence principale au travers d'une SCI permet de protéger le conjoint survivant qui dispose toujours de la jouissance du bien grâce à la détention de parts sociales.