



GUIDE PRATIQUE

La société civile immobilière (SCI)

Une société civile immobilière (SCI) est une société simple à constituer avec un capital minime qui peut être de un euro.

Elle est destinée à être propriétaire de biens immobiliers acquis par elle ou apportés par les associés. Ces immeubles peuvent être loués ou mis à la disposition des associés de la SCI.

Pourquoi créer une SCI ?

La dissociation de l'« avoir » et du « pouvoir »

La SCI facilite la gestion de votre patrimoine. Elle écarte l'inconvénient principal de l'indivision qui nécessite l'unanimité pour les décisions les plus importantes. En effet, la SCI est propriétaire du bien immobilier et les associés détiennent des parts sociales à hauteur de leurs apports. Les décisions sont prises en assemblée générale selon les règles de majorité définies dans les statuts.

La dissolution du patrimoine professionnel et du patrimoine personnel des associés

Les créanciers professionnels peuvent saisir les parts de la SCI, mais ils ne peuvent pas saisir l'immeuble qui est la propriété de la SCI.

La protection d'une personne

La SCI peut permettre de conférer des droits pérennes sur un bien immobilier, ce que l'indivision ne permet pas. Par exemple, en cas de concubinage, les statuts de la SCI peuvent être aménagés pour donner la jouissance du bien au survivant, ce qui le met à l'abri d'une éviction du bien par les héritiers du concubin décédé.

La simplification du règlement successoral :

Il est plus facile de partager des parts sociales que des biens immobiliers de valeur différente ou formant un bloc.

02

L'allègement des droits de succession :

La valeur des parts sociales est différente de celle de l'immeuble. L'administration fiscale admet par ailleurs une décote sur la valeur de ces parts justifiée par l'absence de marché spécifique pour celles-ci et la difficulté de leur cession.

Pour pouvoir transmettre par donation-partage des quotes-parts d'un bien à plusieurs de ses enfants.

La vie de la SCI

Quels sont les droits et obligations des associés ?

A défaut d'indication dans les statuts, les droits des associés sont proportionnels aux parts possédées dans le capital social.

En contrepartie de ces droits, les associés sont tenus, à l'égard des tiers, au passif social, indéfiniment et proportionnellement à leurs droits dans le capital. Il s'agit d'une obligation légale que les statuts ne peuvent aménager.

Les associés possèdent un droit de vote leur permettant de participer aux décisions collectives. En revanche, ils n'ont pas de droits sur les immeubles.

Ils ont un droit d'information annuel à l'occasion de l'assemblée générale. Ils peuvent poser des questions écrites au gérant et consulter au siège social, tous documents établis ou reçus par la société.

Ils ont droit à la répartition des bénéfices.

La SCI doit tenir une assemblée générale annuelle. Il est fortement conseillé d'établir une comptabilité.

Les associés ne sont pas tenus solidairement au passif. Les créanciers ne sont autorisés à poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la SCI.

Le gérant

Qui peut être gérant de la SCI ?

Toute personne physique ou morale, ayant la capacité juridique, peut être gérant de la SCI. Ainsi un mineur non émancipé ou une personne incapable ne peuvent pas exercer cette fonction.

Le gérant peut être associé ou non de la SCI.

Enfin, il n'existe pas de limite d'âge.

Le gérant peut être désigné soit par les statuts, soit dans un acte distinct signé de tous les associés, soit en assemblée générale.

04

Il est de bonne pratique de nommer un cogérant pour éviter un blocage de la société en cas d'empêchement du gérant unique (décès ou incapacité par exemple).

Sauf disposition statutaire contraire, le gérant est réputé nommé pour la durée de la société. Il est donc important, en fonction de l'objet de la SCI, de limiter, ou non, dans les statuts la durée du mandat.

Ses fonctions cessent avec la fin de son mandat, sa révocation par l'assemblée générale, par décision du tribunal ou encore par sa démission.

Il est important de prévoir dans les statuts les conditions de révocation du gérant.

Quel est le rôle du gérant ?

Le gérant représente la société et il l'engage dans la limite de l'objet social. Ce sont les associés qui déterminent les pouvoirs du gérant dans les statuts.

Il doit convoquer une assemblée générale au moins une fois par an pour rendre compte aux associés de sa gestion et pour toute question excédent ses compétences.

Il est personnellement responsable envers la SCI et les tiers des fautes commises dans sa gestion.

Comment quitter la SCI ?

La cession de parts

La cession de parts peut être faite à titre gratuit (ex : donation) ou à titre onéreux (ex : vente), à un associé ou à un tiers. Elle doit être constatée par écrit et signifiée à la SCI.

En principe, elle ne peut intervenir qu'avec l'agrément de tous les associés sauf si les parts sont cédées à un ascendant ou à un descendant. Mais les statuts peuvent prévoir des règles différentes : la majorité qualifiée et non l'unanimité, agrément donné par le gérant...

ATTENTION : La cession de la majorité des parts d'une SCI ou d'un nombre de parts conduisant l'acquéreur à devenir majoritaire, peut être soumise au droit de préemption urbain, sauf s'il s'agit d'une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus.

05

Le retrait de la SCI

Nul ne peut être contraint de demeurer associé, mais le parcours est long. En exerçant ce droit de retrait, l'associé quitte la société sans être remplacé par une autre personne. Les modalités du retrait peuvent être aménagées par les statuts.

A défaut de précision, l'unanimité est requise.

Le retrait peut également être autorisé par voie judiciaire pour de justes motifs : refus de distribuer des dividendes, mésentente grave entre associés...

En contrepartie du retrait, l'associé qui se retire pourra recevoir une compensation financière.

La disparition de la SCI

06

Par décision des associés

La disparition de la société peut résulter d'une **décision des associés** :

- Transformation de la SCI en une société d'une autre forme ;
- Fusion ;
- Dissolution à l'expiration de la durée de la vie de la société ou sur décision anticipée des associés, par la réalisation ou la disparition de son objet (vente de l'unique immeuble objet de la société par exemple).

De façon forcée

La disparition de la société peut également résulter :

- Nullité du contrat de société ;
- Demande de dissolution judiciaire par un ou plusieurs associés invoquant de justes motifs ;
- Faillite de la SCI ;
- Réunion des parts sociales en une seule main, en cas de mise en demeure de régulariser la situation.

La SCI et la fiscalité

Chaque associé, personne physique, est imposé à l'impôt sur le revenu proportionnellement à ses parts dans le capital social. Mais sur option des associés, la SCI peut être soumise à l'impôt sur les sociétés.

Votre notaire vous conseillera utilement sur l'intérêt d'une telle option compte tenu de votre patrimoine.

Quant à la plus-value liée à la cession des parts d'associés personnes physiques, elle est imposable comme les plus-values immobilières des particuliers, si la société est soumise à l'impôt sur le revenu.

Il en est de même lors de la cession d'un immeuble par la SCI, si les associés sont des personnes physiques.

Si un associé relève de l'impôt sur les sociétés, des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles réels, sa quote-part de plus-values est alors imposée selon les règles des plus-values professionnelles.

L'apport à une SCI équivaut à une vente et génère donc le cas échéant le paiement d'un impôt sur la plus-value.

Les présentes règles sont celles prévues par le Code civil : elles peuvent utilement être aménagées. Nous nous tenons à votre écoute pour vous conseiller et adapter l'ensemble de ces dispositions à l'objectif de votre société.

La SCI peut être un très bon outil pour la gestion et la transmission de votre patrimoine. Contactez-nous !

MÉLANIE—GUILLAUME
NOTAIRE



9 rue du Couëdic
44000 Nantes

02 42 05 04 35

contact@melanieguillaume.notaires.fr

www.melanieguillaume.notaires.fr