



Nicolas MELON



Notaire

L'Office de la rue des Arènes

9 Rue des Arènes

BP 95236

49052 **ANGERS** Cedex 02

etude.nicolasmelon@notaires.fr

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

LA LOI CHANGE, CONTACTEZ-NOUS



***Conseil en négociation
immobilière***

06 75 33 02 21

***SELARL Nicolas MELON, Notaire à Angers
Successeur de la SCP Philippe TOCQUEVILLE – Nicolas MELON***

***Téléphone : 02 41 24 17 30 Télécopie : 02 41 24 17 39
etude.nicolasmelon@notaires.fr***

Pourquoi créer une SCI ?

- **Pour faciliter la gestion du patrimoine** : en permettant à plusieurs personnes d'être propriétaires d'un bien, la SCI écarte l'inconvénient principal de l'indivision : l'unanimité
- **Pour dissocier le patrimoine professionnel du patrimoine personnel** : les créanciers professionnels peuvent saisir les parts de la SCI, mais ils ne pourront pas saisir l'immeuble devenu propriété de la SCI.
- **Pour protéger une personne** : notamment en cas de vie maritale, les statuts peuvent être aménagés pour conférer la jouissance du bien au survivant, ce qui le met à l'abri d'une éviction du bien immobilier par les héritiers du concubin décédé.
- **Pour simplifier le règlement successoral** : il est plus facile de partager des parts que des biens immobiliers de valeur différente ou formant un seul bloc.
- **Pour alléger les droits de succession** : d'une part, la valeur des parts sociales est différente de celle de l'immeuble, car le passif de la société est déduit.
D'autre part, l'administration fiscale admet une décote sur la valeur des parts sociales justifiées par l'absence de marché et la difficulté de cession.
- **Pour dégager des liquidités** :
Une SCI peut être utilisée pour se refinancer : La vente à soi-même permet au propriétaire d'un bien immobilier de rechercher des liquidités en le vendant à une SCI qu'il aura constituée, et dont il sera le principal associé en détenant la majorité des parts. La SCI empruntera la somme équivalente à la valeur de l'immeuble pour acheter celui-ci. Le bien immobilier sera ensuite loué et les loyers perçus par la SCI permettront de rembourser le prêt (intégralement ou en partie). Le prix d'achat qu'aura versé la SCI dégagera des liquidités.

Technique dite du OBO
(owner buy out)
ou « vente à soi-même »

Pour une étude personnalisée
CONSULTEZ NOUS

Comment constituer une SCI ?

L'élaboration des statuts

Les statuts doivent nécessairement être formalisés dans un écrit et signés par tous les associés.

Quelles mentions obligatoires doivent y figurer ?

- **L'objet de la société** qui doit être en rapport avec la propriété et la gestion des biens immobiliers.
Attention : une SCI ne peut avoir d'activité commerciale, par exemple la location en meublé ou l'achat à titre habituel de biens en vue de leur revente ;
- **Le nombre d'associé** : ils sont minimum deux, personnes physiques ou morales, de nationalité française ou étrangère. Deux époux peuvent être associés ; **Un enfant mineur peut être associé avec l'accord de ses représentants légaux (ses parents en général) ou du juge des tutelles s'il apporte un bien immobilier.**
- **Les apports** : élément essentiel du contrat de société, ils peuvent être en numéraire (argent), en nature (apport d'un bien) ou en industrie (mise à disposition des connaissances techniques, des services, du travail de l'associé apporteur).
Les apports en capital ou numéraire déterminent les droits des associés dans le capital social. Les droits des associés liés aux apports en industrie sont fixés par les statuts.
- **La durée** : elle est librement fixée mais elle ne peut excéder 99 ans ;
- **Le capital social** : aucun minimum n'est exigé ;
- **La dénomination et le siège social** de la SCI qui est librement fixé. Le gérant peut établir le siège social de la société à son domicile, sans limitation de durée. Ceci sous réserve qu'aucune disposition légale ou stipulation du bail ne s'y oppose. Dans le cas contraire, la société peut quand même installer son siège social au domicile de son représentant légal, mais pour une durée de 5 ans maximum.

La rédaction des statuts
nécessite une connaissance
approfondie des aspects
juridiques, fiscaux, financiers,
patrimoniaux et surtout
familiaux de l'opération
CONFIEZ NOUS LA REDACTION
DE VOS STATUTS

L'accomplissement des formalités de publicité

- **Dans l'hypothèse où la SCI est constituée en tout ou en partie par des apports d'immeubles, il y aura lieu de procéder à la publication de l'apport au Bureau des Hypothèques** du lieu de situation de l'immeuble. La publication doit intervenir après la signature des statuts mais avant l'immatriculation de la SCI.
- La constitution de la SCI doit faire l'objet d'une insertion dans un journal d'annonces légales et d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Quels sont les droits et obligations des associés ?

➤ Les droits :

- ❖ **Droit de vote** leur permettant de participer aux décisions collectives ;
- ❖ **Droit d'information** annuel à l'occasion de l'assemblée Générale ;
- ❖ **Droit de poser des questions écrites** au gérant et **de consulter** tous les documents établis ou reçus par la société ;
- ❖ **droit à la répartition des bénéfices.**
- ❖ À défaut d'indication dans les statuts, leurs parts sont proportionnelles à celles possédées dans le capital social.

➤ Les obligations :

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 créanciers ne sont toutefois autorisés à poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la SCI.

L'obligation indéfinie au passif social s'applique également à l'associé mineur
Un formalisme renforcé est donc de mise tant pour la constitution de la SCI que pour son fonctionnement

La gérance d'une SCI ?

Qui peut être gérant ?

- Toute personne physique ou morale, ayant la capacité juridique. Ainsi un mineur non émancipé ou une personne incapable ne peuvent exercer cette fonction.
- Le gérant peut être associé ou non de la SCI et il n'existe pas de limite d'âge.
- Le ou les gérants peuvent être désignés soit par les statuts, soit dans un acte distinct signé de tous les associés, soit par l'Assemblée générale. Il est de bonne pratique de nommer un co-gérant pour éviter un blocage de la société en cas d'empêchement du gérant unique (décès par exemple).
- Sauf disposition statutaire contraire, le gérant est réputé nommé pour la durée de la société. Ses fonctions cesseront avec sa révocation par l'Assemblée Générale, par décision du tribunal ou par sa démission.

Quel est le rôle du gérant ?

Il représente la société et l'engage dans la limite de l'objet social, d'où l'importance de préciser dans les statuts les cas où les associés doivent être informés et voter la décision.

Il doit convoquer une Assemblée Générale au moins une fois par an pour rendre compte aux associés de sa gestion et pour toute question excédant ses compétences.

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

Veillez à tenir une comptabilité pour permettre l'information des associés, des tiers et des services fiscaux.

Comment quitter la SCI ?

Vous pouvez céder vos parts ou exercer un droit de retrait.

La cession

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

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 : majorité qualifiée, agrément donné par le gérant, etc...

Les modalités d'agrément de tout nouvel associé sont fonction de l'objectif poursuivi

CONTACTEZ-NOUS

Le retrait

C'est un droit dont les modalités d'exercice peuvent être aménagées par les statuts. À 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 les associés...

Comment disparaît la SCI ?

Par décision des associés

- transformation de la SCI en une autre société ;
- fusion ;
- **dissolution par l'expiration de la durée de vie** de la société ou sur décision anticipée des associés, par la réalisation de son objet, par l'annulation du contrat de société.

Attention aux SCI qui arrivent à terme de façon forcée

- Nullité du contrat de société ;
- Demande de dissolution judiciaire par un ou plusieurs associés qui invoquent de justes motifs ;
- Faillite de la SCI ;
- Réunion des parts sociales en une seule main : elle n'entraîne pas de plein droit la dissolution, mais l'associé unique dispose d'une année pour trouver un nouvel associé ou pour dissoudre et liquider la SCI à compter du jour où il est mis en demeure de régulariser la situation.

Le décès d'un associé : la société n'est pas dissoute mais continue avec les héritiers ou légataires du défunt sauf disposition statutaire particulière. Les statuts peuvent également prévoir la dissolution de la SCI par le décès d'un seul associé ou la continuation avec les seuls associés survivants.

Comment sont imposés les revenus de la SCI ?

L'imposition des revenus perçus par une SCI dépend du régime fiscal choisi par les associés lors de la création de la SCI ou en cours de vie :

- **impôt sur les revenus (IR)** : ce sont les associés qui déclarent directement sur leur déclaration de revenus, les revenus fonciers dégagés par la société à hauteur de leurs parts.
Les plus-values immobilières sont imposées comme pour un particulier au prorata de la part qui revient à chaque associé lors de la vente d'un des biens immobiliers de la société.
- **ou sur option impôt sur les sociétés (IS)** : Le résultat de la société est déterminé suivant les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). La société peut donc amortir le bien immobilier acheté (seuls les constructions sont déductibles, pas le terrain) et donc réduire le bénéfice imposable.
Les plus-values sont imposables au titre de la plus-value professionnelle et calculées sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat duquel on aura retiré les amortissements réalisés. Aucun abattement pour durée de détention n'est pratiqué.
Attention : ce choix est irrévocable. Il n'est, en effet, plus possible de repasser à l'IR lorsqu'une SCI est passée à l'IS.

Quelles sont les contraintes de la SCI ?

La gestion de la SCI implique un certain nombre de contraintes : obligation de tenir une comptabilité, une assemblée générale annuelle... Par ailleurs, il est plus difficile de céder des parts de SCI que de vendre un bien immobilier.

Malgré ces contraintes, la SCI
reste un outil de gestion de
votre patrimoine immobilier
intéressant

CONTACTEZ-NOUS

Synthèse des conseils suite à notre entretien du

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Coût (à titre indicatif) :

Le service comptabilité de l'étude comptabilite.49007@notaires.fr se tient à votre disposition pour un devis précis.