

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

La société civile immobilière (SCI) est établie par un contrat de société → elle obéit à l'article 1832 du code civil.

Sa création a été un excellent moyen de faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier.

Définition

SCI → des associés mettent un/des bien(s) immobiliers en commun

- ⇒ Économiser
- ⇒ Partager des bénéfices
- ⇒ Contribuer aux pertes

Pourquoi créer une SCI ?

- Rendre la gestion du patrimoine immobilier plus facile ;
- Exercer une profession libérale.

La création de la société civile immobilière

L'objet

Parmi les caractéristiques d'un SCI on peut citer :

- Son but essentiel est de gérer un patrimoine immobilier ;
- Ses activités sont tous de nature civile ;
- Il s'agit d'une société de personnes et non de capitaux.

Le fonctionnement

- **Les associés :** ils sont tous responsables des dettes → la responsabilité des chacun d'eux dépend de sa part dans le capital social ;
- **Le gérant de la SCI :** la SCI est gérée et représentée par un gérant qui peut être associé ou non. Il est désigné dans les statuts de la SCI ou élu par des associés. Les conditions des élections ou de désignation du gérant sont déterminées par des statuts. Le gérant engage sa responsabilité civile et pénale. La associés doivent être réunis au moins une fois par ans ;

- **Le droit de vote :** des statuts fixent le nombre de voix qu'a un associé. Ce nombre dépend de la part de l'associé ;
- **Le droit aux bénéfices :** c'est pareil pour les droits aux bénéfices, il est toujours déterminé par des statuts bien précis ;
- **La cession de parts sociales :** doit être enregistrée et écrite ;
- **La nomination d'un commissaire aux comptes :** cette nomination est obligatoire. Elle est proportionnelle au nombre des salariés et du chiffre d'affaires.

Les avantages à créer une SCI

- Optimisation de l'investissement ;
- L'obtention d'un avantage fiscal : les associés peuvent choisir entre déclarer les bénéfices à l'impôt sur les revenus ou sur les sociétés ;
- Évitement de l'indivision : permet aux héritiers d'éviter l'indivision. Les décisions sont prises toujours en se basant sur la majorité des votes des associés ;
- Transmission du patrimoine d'une façon aisée aux héritiers.

Les différentes sociétés civiles immobilières

- **La SCI de gestion /location :** est la plus fréquente ;
- **La SCI familiale :** son avantage est de faciliter la transmission au sein des personnes de la famille en leur permettant de diminuer les droits de succession.
- **La SCI de construction-vente :** son but est commercial. Au sein de cette SCI, on ne peut pas vendre/louer les biens ;
- **La SCI de placement immobilier (SCPI) :** l'investisseur a des parts, grâce auxquelles la société constitue un parc immobilier global. Les associés auront une rémunération sous la forme de quote-part ;
- **La SCI d'attribution.**