

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (S.C.I.)

J'ai entendu parler de S.C.I. De quoi s'agit-il exactement ?

La société civile immobilière (S.C.I.) a pour objet d'acquérir ou le cas échéant de faire construire des immeubles (maison, appartement, immeuble entier, terrain) en vue de les louer à un tiers ou de les mettre à disposition gratuite de ses associés. Il faut au minimum deux personnes pour constituer une telle société et un contrat écrit est obligatoire. Ce contrat dénommé « statuts de société » devra être rédigé avec soin pour correspondre à chaque cas. Ils doivent obligatoirement contenir certaines informations sur la société et les associés (nom, adresse du siège social, montant du capital, etc). Après la signature des statuts par les associés fondateurs, la société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

A quoi je m'engage en entrant dans une société civile immobilière ?

Dans une société civile les associés sont responsables de toutes les dettes de la société dans la même proportion que leur part dans le capital. Ainsi dans une société comprenant deux associés ayant chacun la moitié du capital, chaque associé sera responsable de la moitié de toutes les dettes de la société. La confiance doit donc régner entre les associés mais également avec le ou les gérants lesquels devront être choisis avec soin.

Une société permet de se grouper et de faire à plusieurs ce qui aurait été impossible tout seul. Ainsi pour acheter un immeuble, il peut être utile de se grouper avec d'autres personnes en formant une société civile immobilière, et éviter ainsi l'instabilité d'une indivision. Toutefois, il faut bien comprendre que l'immeuble appartient à la société et non aux associés, lesquels ne sont que propriétaires de parts sociales. La liberté de décision est alors moins grande. Il faudra que les associés s'entendent lorsque des décisions seront à prendre. Pour les décisions les plus importantes l'unanimité sera même nécessaire. Une mésentente persistante entre associés peut bloquer le fonctionnement de la société et nuire aux intérêts de tous.

Quels conseils donnez-vous avant de créer une S.C.I ?

Il faut tout d'abord savoir si la S.C.I. constitue une structure adaptée à votre projet et aux objectifs que vous poursuivez. Dans l'affirmative, les « statuts types » seront à éviter ; une rédaction au « cas par cas » étant largement préférable.

Quel est l'intérêt de créer une S.C.I. ?

La S.C.I. permet tout d'abord d'éviter les risques d'une indivision. En outre, elle peut constituer un outil de gestion du patrimoine (familial ou professionnel) très utile. Elle peut permettre par exemple d'associer les enfants et les parents dans un achat immobilier (une résidence secondaire ou une maison de famille par exemple). Plus tard la transmission de la part des parents aux enfants ou aux petits-enfants pourra se faire progressivement (par petites fractions) et avec un coût fiscal mieux étalé dans le temps. Certains « conseillers

en défiscalisation » présentent la S.C.I. comme un bon moyen de payer moins d'impôt. Ceci n'est pas exact, surtout depuis la réforme des droits d'enregistrement. La vérité est que, dans certains cas bien précis, une opération d'acquisition, de construction, de location ou de transmission d'un immeuble pourra se faire dans de meilleures conditions (techniques, juridiques, financières et parfois fiscales) en constituant une S.C.I. Pour savoir si une société civile immobilière est recommandée dans votre cas précis parlez de votre projet à votre notaire. Seule une analyse personnalisée et approfondie peut permettre de dire si une société est nécessaire. En effet il ne faut pas devenir associé sans précautions, ni créer « d'usine à gaz juridique » dont vous ne saurez plus comment sortir ensuite. Rencontrer votre notaire avant toute décision sera d'autant plus utile que dans certains cas il sera très recommandé que les statuts de la société soient rédigés par acte notarié. Ce sera le cas par exemple pour une société créée entre époux ou encore avec des héritiers éventuels, sinon des remises en cause ultérieures sont à craindre.