

Créer une SCI seul

Description

En principe, créer une société civile immobilière (SCI) seul n'est pas possible. Par application de l'[article 1832 du Code civil](#), une société est constituée entre deux ou plusieurs associés, sauf exception prévue par la loi. En l'absence de disposition légale spécifique à la SCI, cette [forme sociale](#) ne compte pas parmi les sociétés pouvant être créées par un seul associé.

La pratique admet toutefois qu'en cours de vie sociale, les parts sociales soient réunies entre les mains d'un associé unique. Dans les faits, la [SCI](#) devient donc une société unipersonnelle, bien que cette situation présente certains risques.

[Créer ma SCI](#)

[Créer mes statuts de SCI](#)

Est-ce possible de créer une SCI seul ?

La loi n'admet pas la [constitution d'une SCI](#) unipersonnelle. Seuls 2 types de société peuvent être constitués par un associé unique :

- [Société à responsabilité limitée \(SARL\)](#) : sa forme unipersonnelle est l'[Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée \(EURL\)](#) ;
- [Société par actions simplifiée \(SAS\)](#) : sa forme unipersonnelle est la [Société par actions simplifiée unipersonnelle \(SASU\)](#).

Ainsi, le greffe du Tribunal de commerce rejettera toute demande d'immatriculation d'une SCI qui ne comporte qu'un seul associé au moment de sa création. La société qui existe en dépit de ce refus sera considérée comme une société de fait, qui n'est encadrée par aucun cocon légal spécifique.

La société de fait, qui doit se distinguer de la [société créée de fait](#), se définit comme une société dont l'existence juridique est frappée de nullité du fait de l'irrégularité de ses statuts, alors même qu'elle a été créée dans les règles.

La société créée de fait correspond quant à elle à la collaboration entre 2 personnes qui n'ont pas créé de société, mais dont la relation s'analyse comme telle.

Zoom : Si vous souhaitez [créer votre SCI](#), **LegalPlace** peut réaliser pour vous l'**ensemble des formalités nécessaires à sa bonne immatriculation**

au Registre du commerce et des sociétés (RCS). Il vous suffit de remplir un simple formulaire en ligne puis de nous communiquer les pièces justificatives requises. Votre société sera rapidement créée et vous recevrez votre extrait Kbis dans les plus brefs délais.

Comment ouvrir une SCI tout seul ?

Une SCI nécessite au moins deux associés, il est donc **impossible d'en créer une seul**. Toutefois, il existe une alternative : **créer une SCI avec un associé "fictif"**, souvent un proche (conjoint, parent, ami) qui détient une part symbolique.

La procédure reste la même qu'une SCI classique :

- Rédiger les **statuts** ;
- Choisir une **adresse de domiciliation** ;
- Immatriculer la société via le **Guichet Unique des entreprises** ;
- Publier une **annonce légale**.

Une fois la SCI créée, l'associé minoritaire peut céder ses parts si nécessaire, permettant ainsi au fondateur de garder le contrôle total de la gestion.

Les 4 étapes pour créer une SCI



LegalPlace.

Une SCI peut-elle devenir unipersonnelle en cours de vie sociale ?

Bien qu'il ne soit pas possible de créer seul une SCI, **la société peut dans les faits prendre une forme unipersonnelle en cours de vie sociale.**

En effet, 3 événements ont pour conséquence de réunir l'ensemble des parts sociales en une seule main :

- Le décès des autres associés
- Le retrait des autres associés
- La [cession des parts sociales de la SCI](#) détenues par les autres associés

L'associé qui souhaite demeurer seul au sein de la SCI peut utiliser ces événements à son profit. Il lui est également possible de préparer les statuts dès la création de la société, et de répartir les parts sociales de façon à ce qu'il puisse aisément acquérir la totalité des parts sociales.

Comment transformer la SCI en société unipersonnelle ?

L'associé qui souhaite transformer la SCI en société unipersonnelle en cours de vie sociale dispose de plusieurs moyens lui permettant d'acquérir la propriété de l'ensemble des parts sociales :

- Être l'associé majoritaire d'une SCI constituée avec un mineur dont il est le représentant légal
- Inclure une clause d'agrément ou de préemption dans les statuts permettant à l'associé d'acquérir prioritairement les parts sociales de l'associé sortant

Monter une SCI avec un mineur

Par application des dispositions relatives à la société civile figurant dans le Code civil, la SCI doit comporter au moins 2 associés. Celui qui souhaite devenir associé unique de la société peut veiller à une répartition des parts sociales qui lui est favorable dès la création de la SCI.

A ce titre, il peut être intéressant de diviser le [capital social de la SCI](#) de façon à ce

que l'associé concerné détienne la majorité des parts sociales, lui conférant alors un contrôle important sur la société.

Exemple : une SCI est créée avec un capital de 100€ divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 1€. L'associé qui souhaite créer une SCI seul détient 99 parts sociales, et le second associé une part seulement.

Afin de conserver un contrôle exclusif sur la société, l'associé envisageant d'être [associé unique de la SCI](#) peut la constituer avec son enfant, détenteur de la minorité des parts.

Le parent associé majoritaire, en tant que représentant légal du mineur, signe alors en son nom les différents documents requis à la création de la SCI et effectue seul les formalités afférentes :

- Rédaction et signature des statuts ;
- [Enregistrement des statuts de la SCI](#) ;
- Signature des pièces justificatives devant figurer dans le dossier de demande d'immatriculation de la SCI : [formulaire M0 de déclaration d'immatriculation d'une société civile \(Cerfa n°13958*02\)](#).

Ainsi, le parent associé majoritaire, surtout s'il est [gérant de la SCI](#), pourra gérer seul la société jusqu'à la majorité de son enfant.

Attention : dans cette configuration, l'associé minoritaire détenteur d'une seule part sociale peut être requalifié en prête-nom, attestant ainsi du caractère artificiel de ce montage à l'égard de l'administration.

Acquérir les parts sociales de l'associé sortant grâce à une clause d'agrément

L'associé qui souhaite créer seul une SCI peut devenir associé unique de la société en cas de départ des autres associés, susceptible de se produire dans plusieurs cas :

- Décès de l'associé ;
- Retrait de l'associé ;
- Cession des parts sociales détenues par l'associé.

Décès du second associé

En cas de décès du second associé, l'associé demeurant dans la SCI peut racheter

les parts du défunt dès lors que les statuts de la société comportent une clause d'agrément.

En effet, l'[article 1861 du Code civil](#) prévoit que les ascendants ou les descendants d'un associé héritent de droit des parts sociales du défunt à condition qu'aucune disposition statutaire n'impose d'agrément de l'[assemblée générale des associés de la SCI](#).

En présence d'une clause d'agrément, si l'associé restant n'agrée pas les héritiers en lice pour devenir les nouveaux associés de la SCI, il dispose de la possibilité de racheter les parts sociales, ce qui lui permet d'être seul associé de la société.

Attention : si les parts sociales sont transmises au conjoint suite au décès de l'associé, il n'existe aucune possibilité de l'agrément, le conjoint héritant de droit des parts sociales.

Retrait de l'associé

Tout associé dispose du droit de [sortir totalement de la SCI](#) dans les conditions prévues par les statuts.

Comme en cas de décès de l'associé, le retrait d'un associé de la SCI peut emporter 2 types de conséquences :

- Rachat de ses parts sociales par la SCI: les parts détenues par l'associé sortant s'annulent, permettant à l'associé restant d'être associé unique de la société. Cette opération entraîne toutefois une réduction du capital social.
- Rachat de ses parts sociales par l'associé restant: l'associé restant devient associé unique de la SCI sans qu'il ne soit nécessaire de porter atteinte au capital social de la société.

Cession des parts sociales de l'associé

Lorsque l'associé sortant cède ses parts sociales à l'associé restant, ce dernier devient associé unique de la SCI dans les mêmes conditions que le retrait, sans qu'aucune opération de réduction du capital social ne soit nécessaire.

Quels risques en cas de réunion des parts sociales de la SCI en une seule main ?

La transformation de la SCI en société unipersonnelle en cours de vie sociale n'est pas sans risques, tant pour l'associé qui devient associé unique de la société que l'associé minoritaire qui lui permet de gérer seul la société jusqu'à la cession des parts sociales.

Bon à savoir : il est possible de [créer une SCI sans apport](#) conséquent.

Pour l'associé majoritaire

La réunion des parts sociales d'une SCI en une seule main est une cause de dissolution de la société.

La procédure de [dissolution et de liquidation de la SCI](#) n'est toutefois pas lancée automatiquement : **l'associé dispose d'1 an pour régulariser la situation**, bien que l'administration fasse preuve d'une certaine tolérance et laisse la SCI subsister en dépit de son irrégularité.

Il est également possible que le Tribunal de commerce soit saisi d'une demande de dissolution judiciaire de la SCI par toute personne ayant un intérêt à agir (héritiers de l'associé sortant, créancier...). Le juge accorde à la société un **délai de 6 mois pour régulariser la situation** : à défaut, elle sera dissoute et liquidée et il sera mis fin à sa personnalité juridique.

Bon à savoir : lorsqu'aucune procédure de dissolution judiciaire n'est engagée, la SCI à associé unique pourra survivre indéfiniment.

Pour l'associé minoritaire

L'associé minoritaire détenteur d'une unique part sociale peut voir sa situation requalifiée en **prête-nom**, ce qui signifie qu'il n'est pas considéré comme un véritable associé de la SCI au sens de la loi.

Il **demeure toutefois tenu responsable du passif social**, ce qui peut s'avérer dangereux : en effet, la responsabilité des associés d'une SCI est illimitée, au prorata de leur participation au capital social.

En cas de mauvaise gestion des finances de la société par l'associé majoritaire, il prend ainsi le risque que les créanciers de la SCI se retournent contre lui afin de régler leurs dettes dès lors que l'actif social ne le permet pas.

Pour l'ensemble des associés

La création d'une SCI représente **un investissement financier important** : en effet, les coûts de constitution sont élevés, notamment du fait de la nécessité de solliciter les services d'un professionnel du droit afin de rédiger des statuts conformes aux attentes des associés, surtout dans une situation aussi spécifique que celle-ci.

Il peut donc être préférable de détenir un bien immobilier en nom propre plutôt qu'au travers d'une SCI, afin de s'éviter les contraintes liées à la création d'une société.

Quels sont les avantages d'une société civile immobilière?

Une **SCI (Société Civile Immobilière)** offre de nombreux avantages, notamment pour la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier.

A noter : Contrairement à l'indivision, elle permet aux associés de **définir librement les règles de gestion**, évitant ainsi les blocages en cas de désaccord.

Sur le plan fiscal, elle offre une **souplesse d'imposition** : les associés peuvent opter pour l'impôt sur le revenu (IR) ou l'impôt sur les sociétés (IS), selon ce qui est le plus avantageux pour eux.

De plus, la **transmission du patrimoine** est facilitée, car il est possible de céder progressivement des parts sociales, réduisant ainsi les droits de succession.

Créer une SCI permet aussi de sécuriser les biens immobiliers, notamment en les séparant du patrimoine personnel des associés, ce qui protège en cas de dettes ou de litiges.

Enfin, elle offre une **meilleure organisation patrimoniale**, notamment pour les familles ou les investisseurs souhaitant structurer leurs acquisitions immobilières sur le long terme à l'aide de la [création d'une SCI familiale](#) par exemple.

Quels sont les inconvénients d'une SCI ?

Si la **SCI** offre de nombreux avantages, elle présente aussi des contraintes à prendre en compte. Sa **création et sa gestion** sont plus complexes qu'une simple détention en direct, avec des formalités administratives, la rédaction de statuts et l'obligation de

tenir une comptabilité.

Sur le plan fiscal, bien que l'option pour l'**impôt sur les sociétés (IS)** puisse être avantageuse, elle entraîne une **double imposition** en cas de distribution des bénéfices.

À l'**impôt sur le revenu (IR)**, les associés sont imposés sur les revenus locatifs, même s'ils ne perçoivent pas directement ces revenus.

Enfin, une **SCI ne peut pas exercer d'activité commerciale**, comme la location meublée, sauf à être soumise à des règles plus strictes. De plus, les associés sont **indéfiniment responsables des dettes**, ce qui signifie qu'en cas de difficulté financière, leurs biens personnels peuvent être engagés.

FAQ

Quel est l'intérêt de créer une SCI ?

La constitution d'une SCI permet à ses associés d'optimiser la gestion d'un patrimoine immobilier en commun, notamment en écartant l'application des règles de l'indivision. Les biens immobiliers sont en effet détenus et gérés par la SCI, et non par les associés eux-mêmes. Cette forme sociale permet également de transmettre un bien à ses héritiers en évitant, dans certains cas, de payer des droits de mutation.

Pourquoi un seul bien par SCI ?

Créer une SCI (Société Civile Immobilière) pour chaque bien immobilier permet de mieux gérer les risques et d'optimiser la transmission du patrimoine. En cas de revente, il est plus simple de céder les parts d'une SCI plutôt que de vendre un bien détenu avec d'autres actifs. Cela évite aussi les conflits entre associés, car chaque bien a sa propre structure juridique et comptable.

Quel est le coût de création d'une SCI ?

Le coût de création d'une SCI varie selon les spécificités de la société, et notamment

de ses statuts. Il est notamment possible d'économiser plusieurs milliers d'euros en s'abstenant de recourir aux services d'un notaire. Certains frais sont toutefois irréductibles, comme les frais associés à la publication d'un avis de création de SCI dans un journal d'annonces légales, ou les frais d'immatriculation au RCS.