Créer une SCI pour acheter à plusieurs

Description

Créer une société civile immobilière (SCI) permet d'acheter un bien immobilier à plusieurs personnes. En effet, la SCI est une forme juridique fréquemment choisie dans le cadre d'un investissement immobilier. Pour cause, cette société civile offre un cadre souple facilitant la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier ainsi que sa transmission par succession ou par donation.

Créer ma SCI en ligne

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La société civile immobilière est un **outil de gestion de patrimoine immobilier**. Cette forme sociale permet d'acquérir, de gérer ou encore de mettre en location des biens immobiliers. Selon l'objet de la société, la SCI emprunte différentes formes : SCI d'attribution, société civile de construction-vente… Il est possible de créer une SCI en ligne afin d'économiser du temps.

Définition

La SCI est une société dont l'objet est **purement civil**, ce qui signifie qu'elle ne peut pas avoir d'objet commercial. À ce titre, elle relève des dispositions applicables aux sociétés civiles (articles 1845 et suivants du Code civil), lesquelles concernent la gérance de la société, les rapports entre associés et avec les tiers ou encore les règles de prise de décision.

Cette forme juridique se destine aux personnes physiques ou morales qui désirent **se constituer ou administrer un patrimoine immobilier**. Par rapport aux contraintes de l'indivision, la SCI est attractive sur le plan de sa gestion mais également au niveau fiscal dans le cadre de la transmission de biens immobiliers. En effet, la flexibilité et la souplesse de son organisation permettent :

- D'organiser la détention et la gestion d'un bien immobilier sur le long terme ;
- D'assurer la pérennité du patrimoine immobilier familial ;
- De transmettre des biens immobiliers dans des conditions fiscales favorables.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : la SCI permet tout aussi bien d'acquérir un nouveau bien immobilier que de gérer un bien déjà existant.

Les différentes formes de SCI

En fonction de l'objet de la société, la SCI peut emprunter **différentes forme**s :

- La SCI de location ou de gestion : il s'agit de la SCI la plus courante en pratique. Elle a pour objet principal l'acquisition et la location de biens immobiliers.
- La SCI d'attribution : cette société a vocation à acquérir ou construire des biens immobiliers pour ensuite les diviser par fractions et attribuer celles-ci aux associés.
- La société civile de construction-vente (SCCV) : cette forme de SCI poursuit un objectif de promotion immobilière. L'objet social consiste en l'acquisition et la construction de biens immobiliers en vue de leur revente immédiate. Le but est ici de réaliser une plus-value.
- La SCI familiale : cette forme de SCI permet aux membres d'une famille de se constituer et de gérer ensemble un patrimoine immobilier. L'objectif est de transmettre le patrimoine familial dans des conditions fiscales avantageuses et de contourner les règles de l'indivision.

Acheter à plusieurs : quel est l'intérêt de créer une SCI ?

Qu'il s'agisse d'acheter un bien immobilier en famille, avec des amis ou encore avec d'autres investisseurs, la question se pose de créer une SCI ou bien d'acquérir sous le régime de l'indivision. La société civile immobilière est généralement préférée pour les investissements à long terme. Plusieurs raisons peuvent motiver ce choix : faciliter l'accès à un financement bancaire, se constituer un patrimoine immobilier et organiser sa gestion, transmettre un patrimoine familial dans des conditions favorables, etc.

Faciliter l'accès à un emprunt bancaire

© 2023 LEGALPLACE SAS

Acheter un bien immobilier à plusieurs personnes par le biais d'une SCI permet de faciliter l'accès à un emprunt bancaire. Que le prêt soit contracté au nom de la SCI ou à titre personnel par les associés, la banque étudie la capacité d'emprunt de chacun des associés. Celle-ci est déterminée en fonction des revenus et des charges de ces derniers. Ainsi, le **cumul de la capacité d'emprunt des associés** de la SCI permet d'augmenter leurs chances d'obtenir un prêt bancaire.

Par ailleurs, emprunter à plusieurs permet d'augmenter le **montant de l'apport personnel**. En effet, le plus souvent, les banques exigent un apport financier personnel pour octroyer un crédit immobilier. Il s'agit d'une somme d'argent représentant un pourcentage du prêt. Un apport important rassure l'établissement bancaire sur la capacité des associés à rembourser le prêt. Cela permet également à ces derniers de financer un projet immobilier de plus grande ampleur.

Mutualiser les charges et les coûts

Acheter à plusieurs en SCI permet de **répartir les charges d'acquisition et de gestion entre les différents associés**. En effet, ces derniers se partagent le coût d'acquisition du bien (frais de notaire, remboursement des mensualités d'emprunt…), les frais d'entretien, les dépenses de travaux, le paiement des impôts (taxe foncière, taxe d'habitation…).

Contourner l'indivision

La société civile immobilière (SCI) est une alternative idéale pour éviter le régime de l'indivision et fluidifier la gestion d'un patrimoine immobilier. La souplesse de la SCI permet, en effet, aux associés d'organiser facilement son fonctionnement.

L'indivision (articles 815 et suivants du Code civil) est le régime classique dans lequel se trouvent les personnes qui ont hérité d'un bien ou qui l'ont acquis à plusieurs. Cependant, la **rigidité de l'indivision** peut donner lieu à des situations de blocages voire à des conflits. En effet, les décisions de gestion requiert l'accord des indivisaires à la majorité des deux tiers. Et les décisions les plus importantes nécessitent l'accord unanime des associés. Par ailleurs, l'indivision est un régime relativement précaire : chaque indivisaire peut demander le partage des biens à tout moment.

Organiser la gestion d'un bien immobilier

La SCI offre un **cadre juridique souple et flexible** aux associés. Ces derniers peuvent librement définir le fonctionnement de la société dans les statuts. Ils peuvent

© 2023 LEGALPLACE SAS

déterminer les conditions de majorité les plus opportunes en fonction de leurs objectifs. Ils peuvent, par exemple, remplacer la règle de l'unanimité pour les actes de dispositions par une règle de majorité, afin de simplifier la gestion de la société.

Par ailleurs, la présence d'un organe de gestion (le gérant) permet de structurer le fonctionnement de la société et d'éviter la cacophonie qui peut parfois exister dans les situations d'indivision. Une **co-gérance** est également possible avec le conjoint, entre les enfants ou encore les amis.

Faciliter la transmission du patrimoine immobilier

Le recours à une SCI facilite la transmission d'un bien immobilier par succession et par donation. Il s'agit d'une forme juridique particulièrement intéressante pour **garantir la pérennité du patrimoine familial**.

Les associés peuvent d'ores et déjà prévoir dans les statuts la transmission de la société et son organisation pour le jour où ils ne seront plus là. À leur décès, les clauses des statuts s'imposent aux héritiers. La SCI facilite également la donation de bien immobilier du vivant de l'associé. Cela permet à des parents de transmettre le bien à leurs enfants par exemple. Il est notamment possible de donner un ou plusieurs biens immobiliers en recourant au mécanisme du démembrement de propriété. Cela permet à des parents de conserver l'usufruit du bien (sa jouissance, les revenus…) et de donner la nue-propriété à leurs enfants. À leur décès, ces derniers recouvrent la pleine propriété du bien.

À noter : la SCI permet de réduire les droits de donation et les droits de succession (application d'abattements légaux par exemple).

Quelles sont les conditions pour constituer une SCI ?

Pour créer une SCI, **deux associés au moins sont nécessaires**. Ces derniers peuvent être des personnes physiques comme des personnes morales. En contrepartie de l'apport réalisé au capital social, chaque associé perçoit des parts sociales.

À noter : dans le cadre d'une SCI, les associés sont indéfiniment responsables des dettes de la société à l'égard des tiers, en proportion de leurs apports.

À l'instar de toute société, la SCI dispose d'un capital social. Toutefois, **aucun montant minimum n'est imposé par la loi.** Les associés sont ainsi libres de déterminer le montant du capital lors de la création de la société. En pratique, le

© 2023 LEGALPLACE SAS

capital correspond à la valeur du ou des biens immobiliers.

S'agissant de l'objet social de la SCI, celui-ci est obligatoirement de **nature civile**. Il est interdit d'exercer une activité commerciale au sein d'une société civile immobilière. À ce titre, l'objet social doit consister en l'acquisition, l'administration, la location ou encore la vente de tous immeubles et biens immobiliers. La réalisation d'opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet est permise, sous réserve d'en respecter le caractère civil.

Enfin, **un ou plusieurs gérants** doivent être nommés par l'assemblée générale des associés. Il peut être un associé de la société ou bien une tierce personne. Son rôle est de s'occuper de la gestion courante de la SCI dans le respect de l'objet social.

À noter : les statuts peuvent limiter les pouvoirs du gérant de la société. À titre d'exemple, il est possible d'interdire à ce dernier d'acheter ou de vendre seul des biens immobiliers au nom et pour le compte de la SCI.

Comment créer une SCI pour acheter à plusieurs ?

Pour créer une SCI et acheter un bien immobilier à plusieurs, il est nécessaire de réaliser, en amont, un certain nombre de **formalités juridiques et administratives** : rédaction des statuts, formalité de publicité, dépôt du dossier d'immatriculation…

Rédaction des statuts de la SCI

Il s'agit d'une **étape obligatoire et cruciale** dans le cadre de la constitution d'une SCI. La rédaction des statuts de SCI doit être soignée et un certain nombre de clauses doivent impérativement apparaître :

- Nom de la société ;
- Forme de la société ;
- Objet social ;
- Identité des associés et du gérant ;
- Adresse du siège social ;
- Capital social et répartition de celui-ci entre les associés ;
- Nature des apports ;
- Modalités de fonctionnement de la société ;
- Conditions de cession de parts sociales.

Les statuts sont particulièrement **importants** dans la mesure où leur rédaction permet

© 2023 LEGALPLACE SAS

d'organiser les modalités de fonctionnement de la société et de prévenir les risques de conflits ou de blocages. Ils doivent être relativement exhaustifs afin d'anticiper toutes les situations susceptibles de survenir au cours de la vie sociale.

Constitution du capital social

Les associés doivent réaliser des apports en numéraire ou en nature pour constituer le **capital social de la SCI**. Ils sont libres de définir le montant du capital. En effet, la loi n'impose aucun montant minimum légal.

Formalités de publicité

Un **avis de création de SCI** doit être publié dans un support d'annonces légales (anciennement journal d'annonces légales). Cela permet de rendre la constitution de la société opposable aux tiers. Une fois l'annonce publiée, les associés reçoivent un certificat de parution à inclure dans le dossier d'immatriculation.

Dépôt du dossier d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce

Enfin, une dossier d'immatriculation de la SCI doit être déposé auprès du **greffe du tribunal de commerce**. Ce dossier doit comprendre un certain nombre de documents obligatoires, tels que :

- Un formulaire M0 (Cerfa n°13958*02) dûment complété ;
- Un exemplaire des statuts datés et signés ;
- Une copie de l'acte de désignation du gérant ;
- Une attestation de parution de l'avis de création de la SCI dans un support d'annonces légales ;
- Un document justificatif de l'adresse du siège social de la société ;
- Une déclaration des bénéficiaires effectifs de la SCI.

Zoom : Les démarches pour créer une SCI sont relativement fastidieuses et complexes. C'est pourquoi LegalPlace vous propose de constituer votre SCI en ligne en quelques clics ! Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous transmettre les documents nécessaires. Nos formalistes s'occupent de tout et traitent votre dossier dans les plus brefs délais.
A lire aussi : Créer SCI familiale

© 2023 LEGALPLACE SAS

FAQ

Comment faire pour acheter un bien immobilier à plusieurs ?

L’acquisition d’un bien immobilier peut se faire sous le régime de l’indivision ou la constitution d’une SCI. L’indivision est adaptée à un projet immobilier à court terme tandis que la SCI est à préférer pour un investissement sur le long terme.

Qui peut créer une SCI ?

La SCI est une forme sociale qui s’adresse aux personnes désirant constituer, gérer ou encore mettre en location un patrimoine immobilier.

Quel est l’intérêt de créer une SCI familiale ?

Les membres d’une même famille peuvent recourir à la SCI familiale pour constituer, gérer et transmettre un patrimoine immobilier dans un cadre juridique souple.

© 2023 LEGALPLACE SAS