

Gérer une Société Civile Immobilière (SCI)

Description

La gestion d'une [société civile immobilière](#) (SCI) est relativement aisée mais recouvre de nombreux éléments. D'abord, sa gestion comprend différents aspects :

- La comptabilité ;
- La gestion locative ;
- Les déclarations fiscales.

L'ensemble de ces aspects est indispensable à la bonne gestion de la SCI. Pour cela, le gérant, désigné par les associés, joue un rôle primordial en occupant une fonction de premier plan. Il doit toutefois répondre à des obligations particulières.

Pour finir, il existe différentes méthodes permettant de simplifier la gestion d'une société civile immobilière afin de fluidifier les relations entre les associés et, à terme, d'augmenter le profit de la SCI grâce à une gestion efficace.

[Créer ma SCI en ligne](#)

[Modèle de statuts de SCI](#)

Les différents aspects de la gestion d'une SCI

Le grand avantage de la SCI réside dans sa **flexibilité**. En principe, cette dernière n'est tenue à aucune obligation comptable. Le [plan comptable d'une SCI](#) est toutefois essentiel pour les associés. Par ailleurs le but même de ce type de société rend nécessaire un suivi particulier dans le cadre de la gestion locative.

Pour finir, il est nécessaire de respecter certaines règles face aux déclarations fiscales afin de rester en conformité juridique et d'éviter de faire face à des risques financiers importants.

À savoir : pour les SCI de gestion de biens immobiliers, il est important de distinguer la [SCI du marchand de biens](#).

La comptabilité

L'activité de la SCI n'étant pas commerciale, **il n'est pas nécessaire de tenir une comptabilité très avancée ni de publier les comptes.**

Il faut toutefois avoir à votre disposition un minimum d'éléments et conserver les pièces justificatives des dépenses et des recettes.

Lors d'un contrôle fiscal, l'administration peut en effet vous demander de lui mettre à disposition l'ensemble de vos comptes ainsi que l'ensemble des pièces justificatives. Si vous n'avez pas suffisamment fait preuve de sérieux dans votre comptabilité, **l'administration fiscale pourra entamer un redressement.**

Que ce soit pour les recettes ou pour les dépenses de la société, veillez à indiquer la date de l'opération, de lui donner un nom, d'y joindre une pièce et d'en indiquer le montant en crédit ou en débit.

Bon à savoir : Pensez également au [crédit bail](#).

Le suivi de la comptabilité étant une obligation légale, il est crucial de veiller à ce qu'elle soit bien effectuée afin de limiter les risques juridiques. Par ailleurs, à tout moment, les associés ont un droit de regard sur la comptabilité et la gestion de la SCI.

Ils peuvent ainsi demander à consulter les livres de comptes de la SCI. De la même manière, les associés peuvent poser des questions au gérant afin d'obtenir plus d'informations. Celui-ci a d'ailleurs l'obligation de répondre dans un délai d'un mois.

La gestion locative

La gestion locative **rassemble l'ensemble des aspects ayant traits aux relations entre la SCI et le locataire d'un bien**. Il s'agit, dans un premier temps, d'établir le [contrat de location](#) et de faire [l'état des lieux](#). Ensuite, il faut veiller à la bonne réception du loyer, au paiement des charges, ou encore aux relations avec l'assurance. Dans ce cadre, le gérant joue un rôle particulièrement important.

La meilleure solution pour optimiser la gestion locative dans une société civile immobilière réside dans le fait de tenir un tableau excel à jour regroupant l'ensemble des locataires et les informations quant au paiement des loyers et aux différents problèmes. À partir d'un nombre important de locataires, il est possible d'opter pour un [logiciel de gestion locative](#).

Il peut également arriver que le nombre de locataires soit trop important pour pouvoir effectuer une gestion locative de qualité. Vous pouvez alors **opter pour une société de gestion locative qui fera l'intermédiaire entre vos locataires et la société**. Une telle possibilité vous permet de mettre de côté cet élément et de vous concentrer sur d'autres aspects de la SCI.

Les déclarations fiscales

D'une part, pour les SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), c'est-à-dire dans le cas d'une [SCI transparente](#) (soumise à l'IR), le document de référence est [l'imprimé 2072](#) de déclaration annuelle des résultats des sociétés immobilières.

Il s'agit d'un document d'une grande importance dans la comptabilité d'une SCI. Vous pourrez y **inscrire d'une part les recettes et d'autre part les dépenses et les charges**. À la fin de cette déclaration, vous pourrez indiquer le résultat de l'exercice ainsi que la répartition du résultat entre les différents associés en fonction de leur part.

L'administration fiscale se servira de ce formulaire afin d'établir l'impôt à payer par les différents associés au moment de régler l'impôt sur le revenu. Cela étant dit, chaque associé doit également [déclarer les revenus](#) tirés de la SCI dans sa [déclaration n°2044](#) jointe à la déclaration de l'impôt sur le revenu.

D'autre part, **le mécanisme est similaire en ce qui concerne les sociétés civiles immobilières soumises à l'impôt sur les sociétés**. Ces dernières doivent utiliser la [déclaration n°2065](#) afin d'y faire figurer l'ensemble des recettes et dépenses et d'en extraire le résultat de l'exercice. Ce formulaire doit ensuite être transmis au service des impôts des entreprises (SIE).

Pour bien effectuer vos [déclarations fiscales](#) dans le cadre de la gestion d'une SCI vous devez veiller à suivre les délais. Car il existe un [date limite de déclaration d'impôts d'une SCI](#). Et pour cela on distingue deux cas :

- Dans le cas où la clôture de l'exercice comptable de la société intervient le 31 décembre, le gérant a l'obligation d'envoyer la déclaration de revenus de la société le deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai, au plus tard ;
- En revanche, dans le cas où la clôture de l'exercice comptable de la société n'intervient pas le 31 décembre, le gérant a l'obligation d'effectuer la déclaration de revenus de la SCI dans les trois mois francs à la suite de la date clôturant l'exercice comptable au plus tard.

Le rôle du gérant dans la gestion de la SCI

Le rôle de gérant dans une société civile immobilière est particulièrement important et **est nécessaire à l'immatriculation de la société**. Certaines conditions entourent le choix du gérant. Par ailleurs, ce dernier occupe une fonction faisant de lui le gestionnaire de la SCI. Pour finir, la fonction de gérant d'une telle société est entourée de droits et d'obligations spécifiques.

Zoom : Vous souhaitez créer une SCI mais vous êtes perdu entre toutes les formalités à accomplir ? **LegalPlace** vous aide dans la [création et la gestion de votre SCI](#) : une solution simple, rapide et économique ! Pour cela, il vous suffit de remplir notre formulaire en ligne et nos équipes de formalistes se chargeront du reste.

Qui peut être gérant d'une SCI ?

[Le gérant de la SCI](#) dispose de pouvoirs importants. Il s'agit d'un poste particulièrement important pour assurer la bonne gestion de la SCI. Ainsi, il convient de respecter certains critères dans le but de pouvoir être gérant d'une SCI. En conséquence, la personne souhaitant être nommée gérant de la SCI peut être un associé ou non et doit être **sui juris**.

En d'autres termes, **elle doit être capable juridiquement** ; c'est-à-dire être majeur et ne présenter aucune incapacité. Par ailleurs, le gérant de la SCI ne doit pas faire l'objet d'une incompatibilité ; l'exercice de certaines professions interdisant la possibilité d'exercer un mandat de gérant.

Pour finir, dernière condition, le gérant ne doit pas avoir fait l'objet d'une interdiction de gérer (prononcée à la suite d'une [liquidation judiciaire](#) par exemple).

La société civile étant particulièrement souple dans son organisation, plusieurs gérants peuvent être présents ; **on parle alors de co-gérants**. Il n'y a pas de nombre parfait de gérants dans une SCI, cela dépend de la personnalité des associés, du nombre d'associés et de leurs objectifs.

Dans le cas précis où il y a plusieurs gérants, **chacun est doté des mêmes pouvoirs dans l'intérêt de la SCI**. Toutefois, chaque gérant peut s'opposer à une décision d'un autre gérant. Afin d'éviter les conflits dans la gestion de la SCI, il est grandement recommandé d'insérer dans les statuts des dispositions relatives aux modalités de prise de décision par les gérants et au règlement de leurs potentiels différends.

Enfin, le gérant n'est pas nommé à vie. Pour cela, il suffit de préciser dans les statuts de la SCI les conditions selon lesquelles la désignation d'un nouveau gérant sera acceptée. Les [statuts de la SCI seront alors modifiés](#) en conséquence.

À la suite d'un changement de gérant, il faut veiller à effectuer une publicité au sein d'un support habilité à la publication d'annonces légales et ensuite faire un dépôt au greffe du tribunal de commerce d'une inscription modificative au registre du commerce et des sociétés (RCS).

Pour finir, il faut noter que le gérant de la SCI peut être une personne morale, en particulier une autre société. Dans ce cas précis, le véritable gérant de la SCI sera le gérant de ladite société.

Les fonctions du gérant de la SCI

Le gérant assure la gestion de la SCI ainsi que son bon fonctionnement. Le gérant d'une société civile immobilière gère à la fois la comptabilité de la société mais aussi la gestion locative. Cette double tâche fait de lui un personnage particulièrement important.

Le gérant de la SCI est le représentant légal de l'entreprise. Il s'agit d'une fonction particulièrement importante car elle lui donne la possibilité d'ouvrir un compte pour la société, de signer les contrats (et en particulier des contrats de location) et de représenter la société au cours d'audience par exemple. Le gérant de la société civile immobilière peut engager la société dans des actes de la vie courante vis-à-vis de tiers contractants.

En particulier, sauf si les statuts de la SCI en disposent autrement, **le gérant peut engager la société pour tout acte** : signature d'un prêt avec un organisme financier, signature d'un bail, envoi d'une quittance de loyer au locataire, réception d'un loyer payé par le locataire, etc.

Cela étant dit, les statuts de la SCI prennent ici une importance particulière : c'est au sein de ce document que les associés ont **la possibilité de restreindre les pouvoirs du gérant de la SCI** en précisant les circonstances dans lesquelles un vote des associés est nécessaire. Les dispositions relatives au vote des associés peuvent aussi contenir des précisions quant aux conditions de vote : majorité, deux tiers, unanimité.

Les droits et obligations du gérant d'une SCI

Le gérant d'une société civile immobilière doit répondre à certaines obligations. Parmi celles-ci, le gérant de la SCI est dans **l'obligation de rendre des comptes aux associés au moins une fois par an** à propos de sa gestion. À ce titre, il doit, en particulier, rédiger un rapport écrit à propos de l'activité de la société pendant l'année.

L'obligation de rendre des comptes au travers un rapport écrit s'applique quelle que soit la SCI ; même s'il s'agit d'une SCI familiale. Dans ce dernier cas, l'obligation est rarement suivie considérant les relations particulières qu'ont les associés entre eux. Il faut noter que le non respect de cette obligation est un motif légitime de révocation du gérant par les associés.

D'autre part, seconde obligation, le gérant est dans l'obligation de tenir les comptes de la SCI au travers d'une **comptabilité de trésorerie**. Une telle comptabilité est plutôt simple : elle n'inclut que les recettes, les dépenses et leurs motifs.

Il s'agit ainsi plus de **tenir un livre de comptes plutôt que d'effectuer une véritable comptabilité stratégique**. En outre, les associés disposent d'un droit d'information total. En suivant cette obligation, le gérant d'une SCI doit être en possibilité de fournir les livres comptables aux associés à tout moment et de répondre à l'ensemble de leurs questions.

Sur ce dernier point, les associés peuvent poser des questions et le gérant dispose d'un délai d'un mois pour y répondre. Si le gérant ne respecte pas l'obligation de tenir les comptes de la société, sa responsabilité pénale peut être mise en jeu et la SCI peut faire face à des risques financiers importants.

Toujours en ce qui concerne les comptes de la SCI, **le gérant n'est pas obligé de les déposer au tribunal de commerce si le choix de l'imposition sur le revenu a été fait**. En revanche, si le choix de l'impôt sur les sociétés a été formulé en ce qui concerne les revenus de la société, le gérant est dans l'obligation de déposer les comptes auprès du greffe du tribunal de commerce dont la société dépend.

Par ailleurs, **le gérant s'occupe également de la convocation des associés et de la tenue des assemblées générales**. À ce titre, il doit veiller à respecter les conditions de convocation des assemblées générales présentes dans les statuts de la société. Il a également la charge de la rédaction et de l'envoi des [PV de l'assemblée générale de SCI](#).

Pour finir, si dans la majorité des cas le gérant n'est pas rémunéré, **les associés ont la possibilité de décider d'une [rémunération](#) pour le gérant de la SCI**. Il s'agit d'un droit qui est ouvert au gérant mais celui-ci est rarement utilisé. Le gérant de grandes SCI est parfois rémunéré au vu de la masse de travail qu'il a à accomplir. Dans ce cas, le gérant devra s'inscrire au Régime Social des Indépendants (RSI).

Comment simplifier la gestion d'une SCI ?

La gestion d'une SCI peut devenir complexe au fur et à mesure que se développe son patrimoine, et donc le nombre de locataires. Pour faciliter le travail du gérant de la SCI, mais aussi pour développer le résultat de la société, il peut être intéressant d'opter pour des méthodes simplifiant la gestion de la société.

La première chose à faire pour simplifier la gestion d'une société civile immobilière est de s'attarder sur les statuts au moment de la [création de cette SCI](#). **En définissant bien les modalités de fonctionnement de la société, le rôle et les pouvoirs des gérants, ou encore les modalités de révocation du gérant**, vous vous épargnerez de nombreux problèmes tout en simplifiant et en fluidifiant les relations entre associés.

Bon à savoir : Le [coût de la création d'une SCI](#) inclut tous les apports en numéraire (somme d'argent) ou d'apports en nature, qui deviennent la propriété de la personne morale créée. En contrepartie de ses apports, chaque associé reçoit un nombre de parts sociales proportionnel au montant de l'apport réalisé.

Les statuts sont un véritable élément charnière dans une SCI. **Les statuts définissent l'ensemble des règles appliquées au sein de la société et ont donc une importance stratégique considérable**. [Une bonne rédaction des statuts](#) peut, à terme, avoir un impact important sur la rentabilité de la société.

Par ailleurs, afin de simplifier la gestion d'une société civile immobilière, vous pouvez opter pour l'achat d'un logiciel de gestion qui vous permettra de faire apparaître facilement les recettes, les dépenses et les échéances clés. Un tel logiciel vous permettra de préparer l'ensemble des éléments et d'avoir une vue d'ensemble sur les problématiques que vous avez à traiter.

Il en existe de nombreux sur le marché, à des prix variables, qui vous permettront d'actualiser plus rapidement les informations dont vous avez besoin, d'établir rapidement une liste de tâches à faire ou encore de faire apparaître les urgences à régler rapidement. L'achat d'un logiciel pour optimiser la gestion de votre société civile immobilière peut être un investissement intelligent.

Par ailleurs, il faut noter que si vous avez fait le choix de l'option pour la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), vous pourrez récupérer la TVA lors de l'achat du logiciel, en réduisant alors le coût.

Pour finir, afin de simplifier la gestion de la société civile immobilière, n'hésitez pas à faire en sorte que le gérant transmette de manière régulière des informations aux différents associés. Faites également en sorte de tenir un tableau des différents locataires ainsi que les informations quant au paiement du loyer, la date à laquelle est intervenu le paiement, et les différentes échéances qui sont liées.

La clé pour simplifier la gestion d'une société civile immobilière réside dans les compétences du gérant, dans son organisation et dans la communication entre le gérant et les associés.

Bon à savoir : La SCI peut prétendre à de nombreuses [aides](#) qui prennent la forme de subventions et de déductions fiscales.

[Créez votre SCI en ligne maintenant](#)