Comment immatriculer une SCI ?

Description

L'immatriculation d'une Société civile immobilière (SCI) au Registre du commerce et des sociétés (RCS), permet à la société d'acquérir la personnalité juridique et d'exercer librement les activités visées par son objet social.

Avant l'immatriculation, plusieurs formalités doivent être effectuées.

Immatriculer ma SCI en ligne

Comment immatriculer une SCI ?

Depuis le 1er juillet 1978, l'immatriculation des sociétés civiles est une **étape obligatoire** permettant à la société d'être recensée au Registre du commerce et des sociétés (RCS). Cette immatriculation permet d'attribuer à la SCI une personnalité juridique propre, distincte de celle de ces associés.

La SCI devient alors une **personne morale.** A l'instar de toutes les personnes morales, elle devient titulaire **de droits** (droit d'agir en justice…) mais également **d'obligations** (tenue d'assemblées générales, paiement des impôts…).

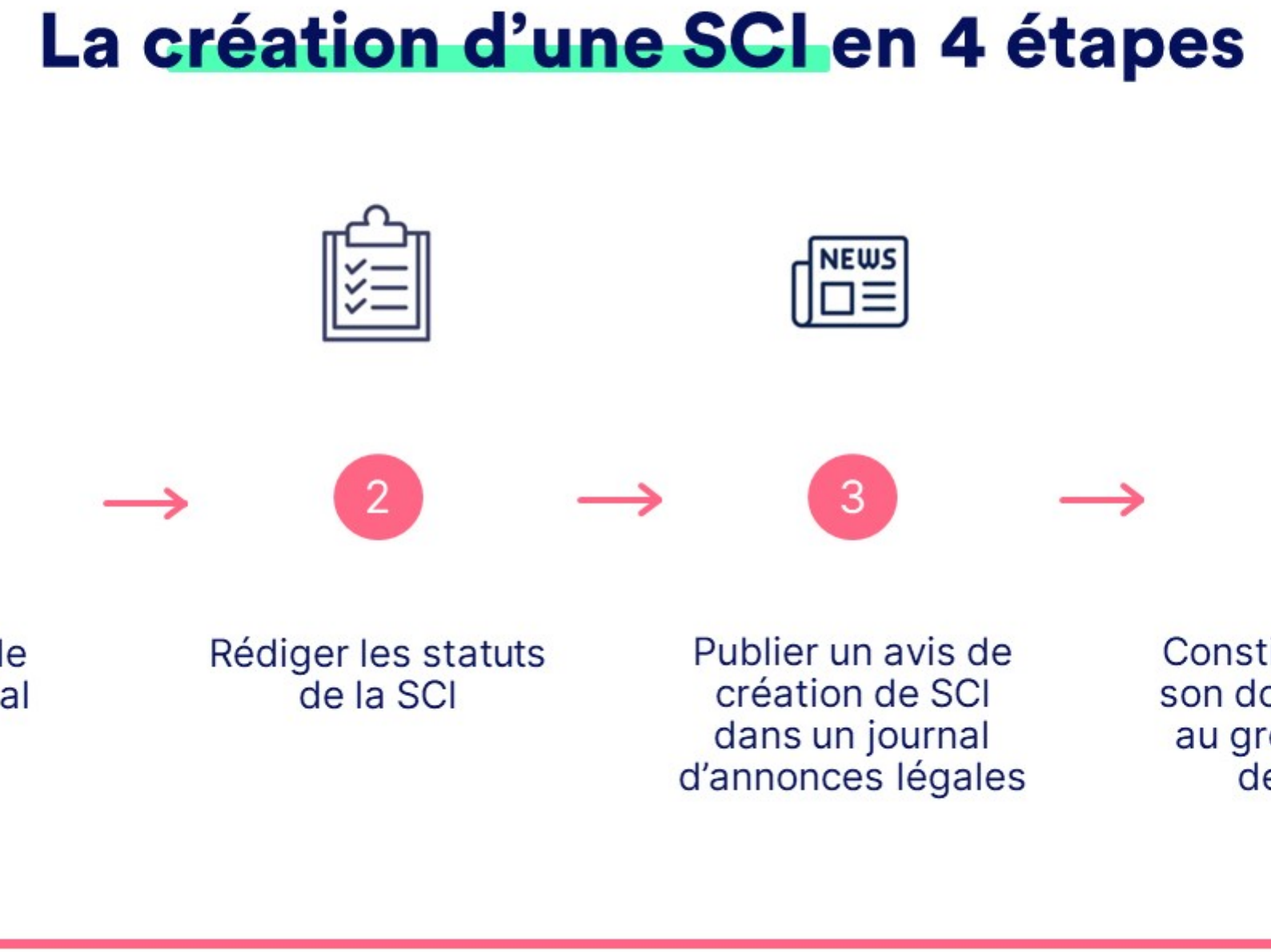
Les étapes préalables à l'immatriculation d'une SCI

Les associés de la SCI ne peuvent procéder à son immatriculation sans accomplir **certaines formalités préalables.** Certains justificatifs, attestant de la **bonne réalisation de ces démarches,** doivent être fournis dans le dossier de demande de création et d'immatriculation à remplir sur auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Pour immatriculer la SCI, les associés sont donc tenus de :

1. Réaliser des **apports** au capital social,
2. Rédiger les **statuts** de la SCI,
3. Publier un avis de création dans un support d'annonces légales,
4. Constituer et déposer le dossier de création sur le site du guichet unique.

© 2023 LEGALPLACE SAS



Afin de s'assurer de la bonne réalisation des démarches susvisées, il est **préférable de les confier à un professionnel du droit** (notaire, avocat) capable d'identifier les écueils à éviter.

Zoom : Vous avez également la possibilité de recourir à l'assistance d'un professionnel habilité tel que LegalPlace. En effet, pour un coût moindre, nous vous proposons d'effectuer l'ensemble des formalités liées à la création de votre SCI, dont la constitution du dossier d'immatriculation. Il vous suffit simplement de remplir un

© 2023 LEGALPLACE SAS

questionnaire en ligne et notre équipe se chargera de l'ensemble des démarches.

Etape n°1 : La réalisation des apports au capital social

Afin d'obtenir des participations au capital de la SCI, les associés doivent faire des apports qui permettent à la SCI de bénéficier d'un patrimoine propre. **La loi n'impose aucun montant minimum**, ce qui rend possible en pratique la création d'une SCI au capital d'1€ seulement.

Il est possible d'effectuer **2 types d'apports** :

- Un apport en numéraire : il s'agit d'un virement d'une somme **d'argent** vers un compte bancaire ouvert au nom de la SCI. Les associés reçoivent en échange un certificat de dépôt des fonds, qui permet de prouver que cette démarche a correctement été réalisée.
- Un apport en nature : apports de biens meubles ou immeubles, matériels ou immatériels, dont la propriété est transférée à la société. Pour déterminer le montant exact du capital social, les associés doivent effectuer une estimation de chaque bien, dont la valeur doit être renseignée dans une clause des statuts.

Etape n°2 : La rédaction des statuts de la SCI

Rédiger les statuts de la SCI est l'étape fondamentale. En effet, les dispositions statutaires doivent répondre aux objectifs visés par les associés lors de la création d'une telle société.

Attention : une erreur dans la rédaction des statuts dès la création peut avoir de sérieux impacts sur la vie sociale de la SCI, et contraindre les associés à procéder à leur modification. Cette procédure est souvent chronophage et coûteuse.

Les statuts de la SCI doivent être **établis par écrit** et contenir des informations précises, mentionnées à l'article 1835 du Code civil.

Les statuts doivent contenir :

- L'identité et les apports de chaque associé
- La forme de la société : « société civile immobilière »
- L'objet social de la société
- La dénomination sociale de la SCI : c'est-à-dire le nom qui lui est donné
- L'adresse du siège social de la SCI : généralement du domicile du gérant ou de l'un des associés

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Le capital social de la SCI : pouvant être fixe ou variable
- La durée de vie de la SCI : le maximum légal est de 99 ans
- Les modalités de fonctionnement de la SCI

Les statuts **peuvent également comporter des stipulations supplémentaires**, facultatives en fonction des besoins des associés.

En effet, ces stipulations peuvent être relatives notamment au nombre minimum de membres présents pour qu'une assemblée puisse valablement délibérer (quorum), ou encore aux modalités de vote en assemblée générale ou aux conditions de cession de parts sociales de la SCI.

A la suite de la rédaction des statuts, il faut effectuer la publication d'un avis de création au sein d'un support d'Annonces Légales.

Etape n°3 : La publication d'un avis de création d'une SCI dans un support d'annonces légales

Les dispositions de la loi du 4 janvier 1955 concernant les annonces judiciaires et légales imposent à toute société de faire publier un avis de constitution dans un support d'annonces légales au maximum **1 mois** à compter de la signature des statuts.

Grâce à cette publication, les associés **informent les tiers** de la création de la société.

L'avis doit être publié dans un support édité dans le département d'immatriculation de la société.

Conformément à l'article R.210-4 du Code de commerce, l'annonce légale de constitution d'une SCI comporter un certain nombre de mentions obligatoires, qui sont :

- La dénomination sociale de la SCI suivie, le cas échéant, de son sigle,
- La forme juridique (SCI),
- Le montant du capital social, ainsi que le montant minimum du capital s'il s'agit d'une SCI à capital variable
- L'adresse du siège social : il peut être fixé chez un gérant, dans un local, ou même à l'adresse fournie par une société de domiciliation
- L'objet social de la SCI : il doit être résumé de façon sommaire
- La durée de la société : elle ne peut excéder 99 ans, mais il est possible d'inclure dans les statuts de la SCI une clause de prorogation de la société à l'arrivée de son terme

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Les noms, prénoms et domiciles des associés tenus indéfiniment des dettes sociales
- Les noms, prénoms et adresses des associés ou des tierces personnes qui endossent le rôle de gérant de la SCI
- Les noms, prénoms et domiciles des personnes ayant le pouvoir d'engager la société envers les tiers
- Le greffe du Tribunal de commerce dans lequel la SCI sera immatriculée

Il est possible d'inclure des mentions supplémentaires, notamment :

- Le mode de rédaction des statuts : il doit être indiqué si les statuts sont établis par acte authentique ou par acte sous seing privé
- La date de signature des statuts
- Les modalités de cession des parts sociales de la SCI
- La valeur nominative des parts sociales
- L'évaluation et la description sommaire des biens meubles ou immobiliers, faisant l'objet d'un apport en nature

A la suite de la publication de l'annonce, la SCI reçoit une **attestation de parution** dans un support d'annonces légales.

Ce document doit être **joint au dossier de demande d'immatriculation** à remettre au greffe, en vue de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

Bon à savoir : les tarifs forfaitaires de publication d'un avis de création de société ont évolué avec l'arrêté du 19 novembre 2021. Le montant du prix d'une annonce légale de constitution de SCI est ainsi fixé à 185€ en métropole et 222€ à Mayotte et à La Réunion.

Les formalités d'immatriculation de la SCI

Afin d'assurer son immatriculation au RCS, la SCI doit adresser un **dossier de demande d'immatriculation au greffe du Tribunal de commerce.**

Cette formalité doit être réalisée dans un délai de **1 mois suivant la signature des statuts**.

Une fois l'immatriculation réalisée, la SCI recevra un **extrait Kbis** par le greffe.

Quelles sont les pièces justificatives à fournir pour

© 2023 LEGALPLACE SAS

l’immatriculation d’une SCI ?

Afin d’immatriculer une SCI, différents documents devront être fournis. Ils varient selon que le gérant soit une personne physique ou une personne morale ou que les associés non gérants soient des personnes physiques.

Les justificatifs communs à toutes les SCI

Dans tous les cas, la validation du dossier de **déclaration de création de la SCI** par le guichet unique subordonnée à la transmission des pièces suivantes:

- Le renseignement des informations de l’ancien formulaire M0 de déclaration d’immatriculation d’une société civile (Cerfa n°13958*02) directement sur le site de l’INPI ;
- Un exemplaire original des statuts daté et signé par tous les associés;
- Un exemplaire de l’acte de nomination du gérant lorsqu’il n’est pas désigné par les statuts ;
- Une déclaration des bénéficiaires effectifs datée et signée par le représentant légal;
- Un justificatif de jouissance des locaux tenant lieu de siège social (contrat de domiciliation, quittance EDF…);
- Une attestation de parution dans un support d’annonces légales.

Les justificatifs à fournir pour un gérant personne physique

Le **gérant personne physique de la SCI** doit également fournir :

- Un justificatif d’identité du gérant
- Une déclaration sur l’honneur de non-condamnation du gérant (datée et signée en original)
- Une attestation de filiation du gérant

Les justificatifs à fournir pour un gérant personne morale

Quant à lui, **le gérant (et associé(s)) personne morale** doit justifier de l’extrait de **moins de 3 mois** en original de l’immatriculation sur un registre public

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les justificatifs à fournir pour les associés non gérants personnes physiques

Enfin les **associés (non gérants) personnes physiques** doivent fournir une **copie de la pièce d'identité** ou une copie du passeport ou de la carte nationale d'identité.

Bon à savoir : Lorsque le gérant de la SCI est une personne morale non immatriculée dans un Etat membre de l'Union européenne, son représentant légal doit être déclaré au RCS et produire les mêmes pièces que pour le gérant personne physique.

Combien coûte l'immatriculation d'une SCI ?

Le coût de l'inscription de la SCI au RCS s'élève à **66,88€**, incluant les **frais de dépôt** d'actes, les **émoluments du greffe** et la TVA.

Les associés sont également tenus de joindre au dossier une déclaration des bénéficiaires effectifs : il s'agit d'une formalité payante coûtant **21,41€**.

Le règlement global s'élève donc à **88.29 €**.

Il est également indispensable de prendre en compte les **frais générés par les étapes préalables** à l'immatriculation de la SCI :

- **Réalisation d'apports au capital social** : de 1€ à plusieurs milliers d'euros selon le montant choisi par les associés.
- **Rédaction des statuts** : de 0 à plusieurs milliers d'euros lorsque les associés ont recours aux services d'un notaire ou d'un avocat.
- **Publication d'un avis de création dans un support d'annonces légales**: 185€ en métropole et 222€ dans les territoires d'Outre-Mer.

Quel est le délai d'immatriculation de la SCI ?

La réalisation de l'ensemble des démarches préalables à l'immatriculation **peut prendre un certain temps**, en particulier pour réunir l'ensemble des associés en vue de la rédaction des statuts.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Une fois le dossier déposé complet déposé sur l'INPI l'i**mmatriculation en elle-même est effectuée relativement rapidement**.

L'administration **vérifie la présence de l'ensemble des pièces justificatives** requises avant de procéder à l'inscription de la SCI au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

Le greffe du Tribunal de commerce est tenu d'immatriculer la société dans un délai de **24h dès la constatation d'un dossier valide**.

Une fois le dossier complet déposé, l'immatriculation prend **1 à 2 semaines** en fonction du greffe. En effet, certains greffes sont engorgés en raison du **grand nombre de demandes**.

Donc, le délai de création d'une SCI peut être de plusieurs semaines, ou de plusieurs mois selon les alternatives choisies.

FAQ

Où enregistrer les statuts ?

L'enregistrement des statuts d'une société s'effectue auprès du service des impôts des entreprises. Les associés doivent ainsi réaliser les statuts en deux exemplaires originaux. Ceux-ci doivent alors être transmis au guichet unique lors de la création de votre société.

Où immatriculer une SCI ?

L'immatriculation d'une SCI se fait à l'endroit dont dépend le siège social de la société.

Comment faire enregistrer les statuts d'une SCI ?

Il faut enregistrer les statuts de la SCI auprès du service des impôts des entreprises

© 2023 LEGALPLACE SAS

(SIE) :

- Si les statuts ont été établis par un acte notarié, un acte d'huissier ou une décision de justice;
- Si les statuts comportent un apport d'immeuble, de parts ou d'actions (transmission de propriété d'immeuble, de fonds de commerce, cession d'actions, etc.)

© 2023 LEGALPLACE SAS