

Monter une SCI en couple : avantages et inconvénients

Description

La création d'une entreprise nécessite en général un minimum de deux personnes pouvant être physiques ou morales. Répandues en France, les sociétés civiles immobilières font l'objet d'une réglementation particulière et n'échappent pas à cette règle. Ainsi, monter une SCI en couple peut être idéal pour les personnes mariées ou vivant en concubinage. Tour d'horizon.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#), ou [SCI est par définition](#) une forme de société idéale pour ceux qui souhaitent détenir ou gérer des actifs immobiliers. En effet, elle permet à des personnes de s'unir pour acquérir un bien immobilier et en tirer des profits pécuniaires. Le Code civil français, avec ses [articles 1832](#) et suivants, traite de ce type de société.

Il existe différents types de SCI. Il s'agit notamment des **SCI familiales**, des **SCI de gestion**, des **SCI construction vente** et des **SCI d'attribution de biens** (SCIA). Les associés ont par conséquent tout intérêt à définir la catégorie qui leur convient.

Les SCI familiales

Qu'est-ce qu'une SCI familiale ?

[La SCI familiale](#) est une société permettant aux divers membres d'une famille de devenir propriétaires d'un bien immobilier. Ainsi, la SCI peut faire l'acquisition du bien et **chacun des associés dispose d'une part sociale qui correspond à son apport**.

La constitution d'une **SCI familiale** présente plusieurs avantages. Le premier réside dans le fait que le bien demeure la propriété d'une seule famille au fil du temps. D'autre part, la copropriété facilite grandement la gestion du bien commun.

En effet, gérer un patrimoine est un travail fastidieux, compte tenu des différentes tâches que cela implique. Des propriétaires appartenant à la même famille constituent

la meilleure option pour simplifier la gestion commune.

Enfin, une SCI familiale apparaît comme un excellent outil de succession. En effet, elle permet d'éviter les problèmes d'ordre successoral survenant très fréquemment en matière d'héritage. En clair, ce type de société civile constitue une solution de transmission de biens entre vifs, ainsi qu'un moyen d'éviter de payer des droits de succession en cas de décès de l'un des associés.

Comment constituer une SCI familiale ?

Trois éléments sont nécessaires à la création d'une SCI familiale. En l'absence de l'une d'elles, la société ne peut avoir une existence légale. Exhaustivement, les conditions de création d'une [entreprise familiale](#) (SCI familiale) sont :

- L'[objet social de la SCI](#) : celui-ci ne doit avoir aucun caractère commercial ;
- Le nombre minimum d'associés : la loi précise que ce nombre est de deux personnes ;
- L'accomplissement de formalités administratives et le paiement des coûts de constitution.

Les formalités nécessaires à la [création d'une SCI](#) se traduisent par la rédaction des statuts de la SCI familiale, la publication dans un journal d'annonce légale et l'immatriculation de la société. Les [coûts de création de SCI](#) dépendent du fait que les fondateurs fassent appel ou non aux services d'un professionnel. En effet, ils peuvent **engager un juriste confirmé** ou tout simplement **utiliser un modèle de statut disponible en ligne**.

Zoom : Si votre conjoint, partenaire ou concubin et vous-même souhaitez [créer votre SCI familiale](#), vous pouvez le faire avec LegalPlace. Vous pouvez en effet, confier les démarches de constitution de votre SCI, depuis la rédaction des statuts jusqu'à son immatriculation au RCS, à notre équipe. Après avoir rempli le formulaire en ligne et joint l'ensemble des pièces justificatives demandées, vous recevrez votre extrait Kbis dans un délai réduit suite à la prise en charge de votre dossier par nos formalistes.

Les SCI de gestion

La SCI de gestion est également appelée **SCI classique**. Ce type de société permet à ses membres l'acquisition de manière collective d'un bien immobilier en vue d'en tirer profit. En conséquence, la société reste seule propriétaire de l'immeuble. Elle peut le

mettre en location et en percevoir les fruits.

Les SCI de gestion sont aussi très répandues. L'idée est de [créer une SCI pour louer](#) ensuite le bien acquis. Elle évite les problèmes liés à la succession. En effet, si l'un des associés quittait la société ou venait à décéder, le bien immobilier demeurerait la propriété de la SCI, évitant ainsi que l'immeuble n'atterrisse dans des mains étrangères.

Les SCI construction vente

Une SCI construction [vente est une entreprise](#) ayant pour but l'achat d'un terrain en vue d'y construire un immeuble. Une fois le bien construit, il pourra être revendu avec le terrain. Il s'agit ici de l'unique type de SCI ayant un but commercial.

Les associés d'une SCI construction vente reçoivent une part lors de la vente de l'immeuble. Le montant de leur rémunération est fixé en fonction des quotes-parts dont ils disposent au sein de la société. La SCI construction vente est très prisée des spécialistes de l'immobilier en raison des avantages considérables qu'elle présente. En résumé, il s'agit de **monter une SCI pour acheter et revendre un immeuble**.

La **durée de vie d'une SCI construction vente** est fixée par la loi à 99 ans. Toutefois, **des dispositions statutaires peuvent fixer une durée inférieure** à cela. L'acquisition du bien immobilier peut par ailleurs se faire en Europe ou en France.

Les SCI d'attribution

La [SCI d'attribution](#) ou SCIA est relativement rare. La société fait l'acquisition d'un bien immobilier qui est par la suite divisé en plusieurs lots. Chaque portion de l'immeuble est ensuite attribuée à chacun des associés, en fonction de son apport au capital de la société.

La SCIA nécessite un minimum de 2 investisseurs. En conséquence, elle représente **une option de choix pour un couple marié ou non**. En effet, en cas de séparation, le partage du bien se trouve relativement simplifié, étant donné que les parts de chacun sont déjà déterminées.

Par ailleurs, la SCIA permet d'acquérir un bien **en vue d'effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation**. Les associés peuvent ainsi cofinancer les travaux, et une fois ces derniers terminés, la société peut être [dissoute](#). Chaque partie pourra ainsi gérer la partie qui lui revient.

Pourquoi monter une SCI en couple (concubins) ?

Pourquoi créer une SCI ? Parce que les [avantages d'une SCI](#) sont nombreux. Ce type de société est particulièrement privilégié des spécialistes de l'immobilier. La raison en est que cela facilite grandement les formalités d'investissement et de gestion des biens mis en commun. De plus, cette forme de société est également intéressante du point de vue fiscal.

Les droits issus du concubinage

Longtemps ignoré du droit français, le concubinage fait aujourd'hui l'objet de plusieurs dispositions légales. Ce type d'union s'accompagne de droits. [Créer une SCI](#) entre concubins a plusieurs avantages. D'une part, il est important de noter qu'un couple vivant en concubinage est **soumis au régime de l'indivision** en cas d'acquisition d'un bien. Ainsi, il est dans l'intérêt de chaque partenaire d'échapper à cette règle en créant une SCI.

D'autre part, dans un concubinage, le risque d'être expulsé du domicile est élevé pour l'un des concubins, notamment en cas de décès de l'autre. Le survivant se retrouve en indivision avec les héritiers potentiels du défunt. La création d'une SCI permet d'éviter cette situation. En effet, la société rend possible la **transmission d'un bien en faveur du survivant**, tout en lui évitant de [payer des droits de succession](#).

L'objectif principal d'une SCI

L'objectif principal d'une SCI est de gérer de manière optimale les actifs immobiliers. Par conséquent, ce type de société constitue un atout de taille, surtout si l'un des concubins ne dispose pas des ressources nécessaires pour acquérir un bien immobilier.

De plus, la SCI se pose comme une excellente alternative à l'indivision, afin de pallier les différentes difficultés rencontrées à cause de cette dernière. Cette structure juridique offre ainsi la possibilité aux couples d'acquérir un bien tout en protégeant les

droits de chacun. Ainsi, [créer une SCI pour divorcer](#), par exemple, permet aux époux de préserver leur patrimoine immobilier commun en vue de le transmettre à leurs enfants en indivision.

Voici une vidéo pour mieux comprendre comment créer une SCI en couple :

Avantages et inconvénients d'une SCI de couple

Outre la protection des biens et des droits, monter une SCI en couple présente divers avantages. Il s'agit notamment de la possibilité de cession des parts et des avantages fiscaux qui en découlent.

Les avantages d'une SCI de couple

La possibilité de cession du bien immobilier

Toute personne physique ou morale ayant fait l'acquisition de parts au sein d'une SCI devient un associé. Chaque associé a la possibilité de céder la totalité ou seulement une partie de ses parts. Malgré cette liberté reconnue aux associés, la cession reste néanmoins soumise à l'approbation du reste d'entre eux.

En règle générale, l'accord de la majorité ou la décision du gérant est suffisant pour permettre la cession. Cette disposition doit cependant être expressément mentionnée dans les statuts. Autrement, le vote doit se faire à l'unanimité.

De plus, le montant de la cession doit être établi par un professionnel pouvant évaluer la valeur réelle des parts sociales. La cession est assimilée à une vente et nécessite de ce fait un enregistrement auprès du fisc. L'impôt relatif à cette transaction est de **5 % du prix**.

Par ailleurs, **le calcul de la valeur des parts sociales** se traduit par la soustraction du montant total des dettes de la société de ses actifs réels. Le résultat obtenu est ensuite divisé par le nombre de parts du cédant.

Il est important de préciser que cette pratique séduit bon nombre d'associés en raison de sa simplicité. En effet, elle s'avère plus simple que de procéder à une vente d'actions de société, du fait qu'aucune intervention de notaire n'est requise. De surcroît, cette option présente l'avantage d'intégrer un nouvel associé dans la société.

Ainsi, l'héritier de l'un des conjoints peut acquérir une part de la société sans qu'il y ait

besoin de faire entrer un associé étranger. Cela permet de conserver le bien au sein d'une même famille.

Les avantages fiscaux d'une SCI en couple

Une **SCI présente des avantages fiscaux** non négligeables. Si la durée de détention d'un immeuble est de 22 ans révolus, les plus-values issues de la cession du bien sont exemptées d'impôts dans leur totalité. Le régime reste le même en cas de cession uniquement de parts sociales.

Toutefois, concernant les SCI de gestion, en cas de location, les associés, en l'occurrence les concubins, sont soumis à l'impôt sur le revenu, en fonction de leur part dans la société.

En outre, la SCI peut opter pour l'impôt sur les sociétés, à condition de n'exercer aucune activité commerciale. Ainsi, les charges réelles seront déductibles et les impôts seront amortis sur le bien. Cependant, l'assiette de l'impôt sur la société peut connaître une hausse considérable si le bien fait l'objet d'une cession. Ces avantages permettent de ce fait d'épargner les finances du couple, en lui octroyant des allègements sur le plan fiscal.

Les inconvénients d'une SCI en couple

Si les **SCI entre concubins** présentent des avantages majeurs, elles possèdent également des inconvénients considérables. En effet, certains points constituent un frein au développement de la société civile.

Le partage des pertes

Si les associés se répartissent les bénéfices de la société, ils supportent également les pertes [de manière conjointe](#). De plus, si le montant des dettes de la société est trop élevé pour être couvert par ses actifs restants, les associés peuvent être contraints de procéder au remboursement par leurs propres moyens.

Cela permet d'éviter à la SCI d'être insolvable. Cette disposition peut porter atteinte aux finances du couple, en particulier si elles sont déjà limitées.

Le partage des pertes est issu d'un principe juridique qui interdit les [clauses léonines](#). Cette mesure permet de protéger certains associés des dispositions statutaires abusives. Cependant, ce principe constitue également un risque, car en cas de

mauvaise gestion de la part du gérant, l'associé non fautif peut faire les frais de cette erreur.

Ainsi, **créer une SCI en couple marié** n'est pas exempt de danger, un conjoint pouvant payer le prix pour la faute de l'autre.

Bien que les associés ne soient pas solidairement responsables des dettes de la société, les créanciers se réservent le droit de saisir la justice afin de se faire payer. En conséquence, **si la société devient insolvable, il appartient aux associés de rembourser son passif**. Aucune disposition statutaire ne peut faire obstacle à cette procédure.

Le recouvrement d'une dette peut se terminer par la saisie des biens personnels des associés dans les cas les plus extrêmes.

Les limites liées à la création de la SCI

La constitution d'une SCI est soumise à de lourdes formalités administratives. La procédure peut être longue et fastidieuse. Afin de pallier ces désagréments, il est parfois utile de faire appel aux services d'un expert comme un avocat ou un notaire.

Il est ainsi nécessaire de prévoir des dépenses supplémentaires, sachant que les honoraires de ces professionnels du droit sont souvent élevés.

S'ajoute à cela le coût d'une publication au sein d'un journal d'annonces légales qui varie de 170 à 300 euros selon la longueur de l'[annonce légale SCI](#). De plus, la SCI étant une personne morale de droit privé, elle ne peut bénéficier d'un prêt bancaire avec un taux d'intérêt de 0 %. De même, **elle ne peut faire usage d'un plan-épargne logement dans le but d'acquérir un immeuble**.

Ainsi, la SCI se doit de disposer de finances saines afin de pouvoir exercer ses activités. Les dépenses supplémentaires constituent des charges additionnelles pour la société. En d'autres termes, les coûts générés par la création de la SCI sont à la charge des associés.