

Rédiger l'objet social d'une SCI

Description

L'[objet social](#) de la SCI (société civile immobilière) détermine les activités que la société se propose d'exercer ainsi que les actes qui pourront être effectués par le gérant. Ainsi, l'objet social est l'élément fondamental d'une [SCI](#).

A ce titre, il doit remplir certaines conditions et être soigneusement rédigés dans les statuts de la société lors de sa création. De plus, il faut être vigilant lors de sa détermination afin de ne pas commettre des erreurs préjudiciables au bon fonctionnement de la société.

[Modèle de statuts de SCI](#)[Créer ma SCI en ligne](#)[Modifier l'objet social de ma SCI](#)

Qu'est-ce qu'est l'objet social d'une SCI ?

[Créer une SCI](#) permet de réaliser un projet immobilier ou de gérer un patrimoine à plusieurs par le biais d'une société.

Ainsi, une telle création implique nécessairement de définir l'objet social de la société. Cet objet social **encadre et limite le champ d'action** de votre activité.

A noter : l'objet social est une notion différente de l'objet du contrat de société et de l'intérêt social.

De ce fait, puisqu'il définit l'exercice de l'activité de la société, les [statuts de la SCI](#) doivent clairement en fait état, conformément à l'[article 1835 du code civil](#). L'objet définit les activités et les actions que peuvent effectuer les dirigeants. Ainsi, leurs actions ne peuvent pas dépasser le cadre de l'objet social.

Enfin, et si besoin, l'objet social peut être **modifié en cours de vie sociale**.

Bon à savoir : grâce à la détermination de l'objet social, l'INSEE attribuera un [code APE à la SCI](#).

Quelles sont les caractéristiques de l'objet social d'une SCI ?

Pour être légalement valable, l'objet social d'une SCI doit respecter certaines conditions et sera différent selon le type de de SCI que vous choisirez.

La formulation

En principe, les fondateurs sont **libres** de définir l'objet social comme ils le souhaitent sous réserve de satisfaire certaines exigences sur la formulation et les conditions de validité

Concernant la formulation de l'objet social, ce dernier doit être **suffisamment explicite** . En d'autres termes, une formulation vague telle que "*toutes opérations de nature civile*" sera insuffisante.

Généralement, il doit au moins mentionner le **type d'activité** que la société va exercer.

Enfin, les définitions imprécises et les formulations trop approximatives sont à proscrire. En effet, elles sont sources d'incertitude et de risques financiers pour le gérant qui doit effectuer des actes conformes à l'objet social, conformément à l'[article 1849 al. 1er du code civil](#).

Les conditions de validité

D'autre part, pour être valable l'objet social doit remplir cumulativement les **3 conditions** ci-après :

- Un objet social civil : en effet, une société ne peut être que civile si son objet est lui-même civil, tout en sachant que c'est l'activité effective qui détermine la nature de la société et non pas le simple objet déclaré ([Cass. civ 3ème, 5 juillet 2000, n°98-20.821](#)) ;
- Un objet social licite : conformément à l'[article 1833 du code civil](#) à l'instar de toutes les sociétés, la SCI doit avoir un objet social licite et là encore la licéité de l'objet se détermine également à partir de l'activité réellement exercée ;
- Un objet social possible : ainsi, si l'activité pour laquelle la société a été créée n'est plus possible, la société n'est pas dissoute seulement si ces statuts comportent d'autres activités réalisables.

Bon à savoir : sera illicite toute activité contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

La SCI étant une forme de société civile avec un objet immobilier doit, par définition, avoir pour objet de constituer un patrimoine immobilier et/ou le gérer.

Conformément à ce qui a été exposé ci-avant, la SCI ne peut pas avoir un objet commercial. Si la situation se présente, elle peut être requalifiée et **soumise à l'IS** par l'administration fiscale.

Attention : si l'objet social est impossible ou illicite, la société encourt la nullité ou une action en régulation si l'objet ne figure pas dans les statuts ou est mal mentionné. Si l'activité de la société est en elle-même illicite, cela peut entraîner l'annulation de la société.

Comment rédiger l'objet social d'une SCI ?



1

Il doit être suffisamment explicite et précis



2

L'objet social doit être civil, possible et licite



3

Il ne doit pas être trop limité ou trop étendu

LegalPlace.

Les différents types de SCI

Il existe différentes sortes de SCI. De ce fait, il existe également plusieurs objets sociaux selon la nature de la SCI et de l'activité exercée :

- La SCI de location : a pour but la gestion et la location des biens immobiliers ;
- La SCI familiale : permet aux membres d'une même famille de gérer de biens immobiliers et de les transmettre plus facilement aux héritiers ;

- La SCI d'attribution : permet aux associés de la société de construire ou d'acheter des biens immobiliers ;
- La SCI de construction-vente : il s'agit d'une forme de SCI particulière puisque son but est de construire et de vendre le bien (donc de réaliser une opération commerciale) et ensuite de dissoudre la société.

Zoom : la bonne rédaction des clauses statutaires, dont l'objet social, est primordiale pour assurer le bon fonctionnement d'une SCI. C'est pourquoi LegalPlace propose de vous accompagner dans la [création de votre SCI](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire et de joindre le document demandé afin que notre équipe se charge de toutes les formalités.

Quelles sont les erreurs à éviter lors de la rédaction de cet objet social ?

En pratique, et au-delà des restrictions légales relatives à l'objet social, il y a des erreurs à éviter lors de sa détermination afin que l'objets social soit constitué dans l'intérêt commun des associés, telles que :

- Limiter l'objet à un seul bien immobilier ;
- Limiter les types d'actes sur les biens immobiliers ;
- Se limiter aux seuls actes immobiliers.

Limiter l'objet social à un bien immobilier unique

Il est très fréquent de constituer une SCI en vue d'acheter et gérer un bien immobilier déterminé.

Il est plus prudent de prévoir large et d'ouvrir l'objet social à l'acquisition et la détention de tout immeuble. Ainsi, si à l'avenir vous achetez un autre bien immobilier, vous pourrez utiliser la même SCI.

Sachez qu'il n'est pas nécessaire de viser spécifiquement l'immeuble que vous envisagez d'acquérir dans l'objet de la SCI. En effet, les SCI sont souvent constituées au moment de la [promesse de vente](#). Or, si pour une raison ou une autre, la promesse n'aboutit pas à la réalisation de la vente, vous chercherez à acquérir un autre bien immobilier.

C'est pour cette raison qu'il est conseillé de ne viser **aucun bien immobilier en particulier** dans l'objet social.

Limiter les actes que peut accomplir la SCI sur les biens immobiliers

Lorsqu'on constitue une SCI dans un but particulier, il faut anticiper les changements à venir et prévoir un objet le plus large possible.

Par exemple, un couple créant une SCI dans le but de détenir un bien immobilier destiné à être occupé par eux-mêmes à titre de [résidence principale](#), il serait risqué de limiter l'objet social à cette unique fin.

En effet, il est tout à fait possible que l'immeuble soit ultérieurement mis en [location](#) au titre d'un [contrat de location non meublé](#) ou d'un [bail commercial](#).

A noter : l'objet ne doit pas se limiter à l'acquisition de l'immeuble, il faut aussi en prévoir la gestion et la cession. Si la possibilité de céder l'immeuble est omise, sa vente ultérieure sera contraire à l'objet social. Ce point sera notamment crucial dans une [SCI d'attribution](#).

Limiter l'objet social aux seuls actes immobiliers

Enfin, malgré le fait que l'objet SCI tourne principalement autour de la gestion des biens immobiliers qui la composent, elle peut être amenée à réaliser d'autres actes :

- La souscription de crédits bancaires ;
- [L'ouverture de comptes bancaires](#) au nom de la société ;
- L'octroi de sûretés.

Par conséquent, il est important que l'objet social **vis** **l'ensemble de ces actes connexes** à la détention de biens immobiliers.

À noter : La SCI transparente et la SCI translucide sont sujettes à de [nombreuses différences](#) concernant l'objet social.

Exemples de clauses d'objet social d'une SCI

Comme vu précédemment, l'objet social se doit d'être suffisamment large pour anticiper au maximum l'évolution de votre SCI et ses activités (SCI familiale, construction-vente, etc.).

L'exemple suivant permet une meilleure appréhension des événements susceptibles de survenir au cours de la vie de la société :

“La Société a pour objet en France :

- *L'acquisition, par voie d'achat, d'échange, d'apport ou autre, de tous immeubles bâtis et non-bâtis, leur détention et leur administration pour ses associés, la restauration et la construction de tous immeubles, la mise à disposition de tout ou partie des immeubles au bénéfice de ses associés et/ou la location de tout ou partie des immeubles de la Société ;*
- *L'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires ;*
- *La conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés ;*
- *Le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage, de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;*
- *Et généralement, toutes opérations quelconques se rapportant à cet objet, ou contribuant à sa réalisation, à condition de respecter le caractère civil de la Société.”*

Attention : dans certains cas les associés préféreront rédiger un objet strictement limité. Ce sera notamment le cas quand ils voudront restreindre les pouvoirs du gérant.

Comment modifier l'objet social de cette société ?

Puisque l'objet social est déterminé lors de la constitution de la SCI, il peut arriver qu'en cours de vie sociale ce dernier ne soit **plus adapté** : trop restreint ou pas assez, en cas de changement d'activité, etc.

Face à une telle situation, il est donc possible de **modifier l'objet social**.

Ainsi, la procédure de [modification de l'objet social d'une SCI](#) est la suivante :

1. La convocation d'une assemblée générale extraordinaire (AGE) afin de modifier les statuts et la rédaction d'un procès-verbal à l'issue ;
2. La publication d'un avis de modification de l'objet social dans un journal d'annonces légales ;

3. La constitution et le dépôt du dossier de modification auprès du greffe du tribunal de commerce : comprenant le [formulaire M2 Cerfa n°11682*05](#) dûment rempli, un exemplaire des statuts modifiés ainsi que qu'une copie du PV d'AGE.

Attention : la modification des statuts n'est pas une démarche gratuite. En effet, il faut compter environ 200€ de frais de greffe et environ 150€ pour la publication dans un journal d'annonces légales. De plus, si vous faites appel à un professionnel pour réaliser cette formalité, les honoraires sont à prendre en considération.

FAQ

Quel est l'objet social d'une SCI familiale ?

Il est tout à fait possible qu'une SCI familiale ait le même objet social qu'une SCI classique. Cependant, il faut garder à l'esprit qu'elle est instituée pour faciliter la transmission des biens qui la composent aux héritiers.

Quelles sont les activités d'une SCI ?

Par définition, une SCI doit avoir une activité civile. En d'autres termes, elle ne peut pas effectuer une activité commerciale. Une telle société est instituée pour acquérir, posséder et gérer des biens immobiliers.

Pourquoi acheter un bien en SCI plutôt qu'en nom propre ?

Acheter un bien en nom propre permet d'acquérir seul un bien immobilier. A l'inverse, acheter un bien en SCI permet de s'associer pour l'achat et la gestion.