

## La SCI à capital variable

### Description

La constitution d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) à capital variable peut s'avérer utile **pour faciliter les entrées et sorties d'associés ainsi que les investissements externes**. Par application de ce régime, les statuts n'indiquent pas de montant fixe mais une fourchette de montant comportant un seuil et un plafond entre lesquels le [capital social de la SCI](#) varie librement.

De cette manière, la SCI s'affranchit de la lourdeur du formalisme associé aux opérations d'augmentation et de réduction du capital.

Le mécanisme du capital variable est très avantageux pour les SCI dites ouvertes envisageant d'effectuer régulièrement ce genre d'opérations et les allers-venues d'associés et d'investisseurs. Il convient alors d'étudier soigneusement les objectifs de la société afin d'évaluer si ce régime est le mieux adapté.

[Créer ma SCI en ligne](#)

## Pourquoi créer une SCI à capital variable ?

### Avantages

- Arrivées et départs des associés et investisseurs facilités
- Application d'une procédure simplifiée en cas d'augmentation ou de réduction du capital
- Paiement de droits uniquement à la clôture de l'exercice social en cas de variation du capital
- Conversion possible en SCI à capital fixe

### Inconvénients

- Nécessité de payer des droits d'enregistrement du PV d'assemblée générale constatant la variation du capital
- Anonymat des associés limité : publication de la liste des associés au Registre du commerce et des sociétés (RCS)
- Pas de différence avec le régime de la SCI à capital fixe pour mettre en oeuvre l'exclusion d'un associé

## Qu'est-ce qu'une SCI à capital variable ?

Le capital variable est une hypothèse commune aux sociétés civiles et commerciales, et est défini de manière très générale à l'[article L.231-1 du Code de commerce](#) :

*“Le capital social est susceptible d’augmentation par des versements successifs des associés ou l’admission d’associés nouveaux et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués.”*

Au lieu de fixer un montant précis, les associés ont donc également la possibilité de constituer une SCI à capital variable. Il leur suffit alors de déterminer dans une disposition des statuts appelée clause de variabilité du capital une fourchette de montants entre lesquels le capital pourra librement varier.

Ce dispositif permet à la société de s'affranchir du lourd formalisme associé aux variations du capital social impliquant modification des statuts, et des coûts des différentes étapes de la procédure.

## Comment fonctionne le capital variable d'une SCI ?

Les modalités de fonctionnement du capital variable doivent être établis dans une clause de variabilité du capital dans les [statuts de la SCI](#). Cette disposition statutaire doit faire mention des montants plancher et plafond, entre lesquels le capital peut librement varier en cours d'exercice sans qu'aucune opération de modification du capital ne soit requise.

### La clause de variabilité du capital

Au même titre que la SCI à capital fixe, dont le montant spécifique doit figurer dans les statuts, le capital de la SCI à capital variable doit faire l'objet d'une clause appelée clause de variabilité du capital.

Cette clause particulière diffère des dispositions classiques portant sur le capital social en ce qu'elle n'indique aucun montant déterminé, mais renseigne une somme plancher et une somme plafond entre lesquelles le capital pourra librement varier sans que la société ne soit soumise à la procédure de modification des statuts.

### La somme plancher

Ce montant correspond à la somme la plus basse que le capital ne peut dépasser. Du

---

fait de l'absence de minimum légal encadrant le montant du capital de la SCI, la somme plancher peut être fixée à 1€ seulement.

Si, au cours d'un exercice social, le montant du capital social descend en-dessous de cette somme, cette opération constitue une [réduction du capital](#) qui doit être soumise à un vote en assemblée générale extraordinaire et faire l'objet d'une demande d'inscription modificative au [RCS](#), de la même manière que les variations du capital rencontrée dans une SCI à capital fixe.

## La somme plafond

Ce montant correspond à la somme la plus élevée que le capital peut atteindre sans faire l'objet d'une procédure d'augmentation du capital et de modification des statuts.

Les associés ne sont pas tenus d'apporter la somme plafond à la SCI dès sa création : en effet, la SCI à capital variable est soumise au même principe de libération différée du capital applicable à la SCI à capital fixe.

Contrairement aux sociétés commerciales, aucune disposition légale ne donne d'information sur aucun montant minimum à libérer de façon impérative à la constitution de la SCI. Il est donc possible de n'apporter qu'une somme minimale à l'[immatriculation de la SCI](#), et de laisser au gérant le soin de demander la libération progressive des apports aux associés en fonction des besoins de la société.

**Bon à savoir** : contrairement à la SCI à capital fixe dont les documents sociaux doivent impérativement indiquer le montant du capital de la société, la SCI à capital variable est simplement tenue de renseigner la mention *SCI à capital variable*.

## Les modalités de variation du capital social

Lorsque les statuts de la SCI comportent une clause de variabilité du capital, les différentes opérations de variations du capital social sont simplifiées dès lors qu'elles sont effectuées dans les limites du seuil et du plafond figurant dans les statuts.

Il existe 2 types d'événements pouvant impacter le montant du capital social :

- **[Augmentation du capital](#)** : le capital augmente lorsque les associés déjà présents y versent des sommes supplémentaires en échange de nouvelles parts sociales, ou lorsque sont intégrés de nouveaux associés ;
- **Réduction du capital** : le capital diminue au départ d'un des associés déjà présents ou lorsqu'un ou plusieurs associés cèdent des parts sociales à la

société qui les rachète. Cette opération s'assimile en quelque sorte à une cession de parts sociales concédée à la SCI elle-même.

L'arrivée et la sortie des associés sont beaucoup plus simples dans une SCI à capital variable que dans une SCI à capital fixe.

C'est pourquoi ce mécanisme sera très fréquemment exclu dans des [SCI familiales](#), au sein desquelles le statut d'associé est généralement réservé aux membres d'une même famille, et préférée par les [SCI professionnelles](#) souhaitant permettre l'entrée de nouveaux investisseurs au capital social.

**Bon à savoir** : outre ces différences relevant de la procédure d'augmentation ou de réduction du capital, la SCI à capital variable fonctionne de la même manière que la SCI à capital fixe. Ainsi, la responsabilité des associés demeure illimitée à hauteur de leurs apports initiaux au capital social, et les modalités de paiement de l'impôt sont identiques selon que la [SCI est soumise à l'IS ou à l'IR](#).

## Les avantages et inconvénients d'une SCI à capital variable

### Les avantages

Selon la situation de la SCI, opter pour un capital variable peut présenter un grand nombre d'avantages au vue de la grande flexibilité offerte aux associés. Cette solution permet notamment :

- De modifier facilement le montant du capital social ;
- D'éviter de modifier les statuts ;
- De faciliter la sortie d'un associé de la SCI.

### Modifier facilement le montant du capital social

En cours de vie sociale, il est fréquent que certains événements tels que l'arrivée ou le départ d'un associé ou d'un investisseur conduisent la SCI à augmenter ou réduire le capital social. Des perspectives de développement imprévues rendent également indispensables ce genre d'opérations.

Au sein d'une SCI à capital variable, les modifications du capital social dans les limites de la fourchette de montants indiquée par les statuts sont libres : il est admis qu'en cours d'exercice social, plusieurs modifications successives du capital soient opérées

sans réglementation spécifique. Il est simplement requis d'indiquer à la clôture de l'exercice le montant initial du capital social, puis le montant final après modifications.

## Eviter la procédure de modification des statuts

La procédure associée à une augmentation ou une réduction du capital d'une SCI à capital variable est simplifiée, et n'intervient qu'en fin d'exercice, contrairement à la SCI à capital fixe pour laquelle toute modification du capital implique la convocation immédiate d'une assemblée générale extraordinaire.

En fonction des dispositions statutaires, la constatation de l'ensemble des variations du capital en cours d'exercice peut être effectuée en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire. Il n'est pas nécessaire d'indiquer l'ensemble des modifications, mais simplement la différence entre le capital initial et le montant du capital à la clôture de l'exercice.

Cette décision fait alors l'objet d'un PV d'assemblée générale qui doit être enregistré au Service des impôts des entreprises (SIE). La SCI doit alors s'acquitter de droits fixes dont le montant varie selon la nature de la variation du capital à la clôture de l'exercice, et selon son montant après opération.

	Réduction du capital	Augmentation du capital
Capital inférieur à 225 000€	125€	375€
Capital supérieur à 225 000€	125€	500€

Il n'est donc pas nécessaire de s'acquitter des formalités de publicité dans un journal d'annonces légales et de demande d'inscription modificative au RCS.

**Attention** : la modification des montants plancher et plafond emporte modification des statuts, et donc application de la procédure afférente.

## Faciliter la sortie de la SCI d'un associé

La SCI à capital variable permet de faciliter la [sortie d'un associé de la SCI](#) en s'affranchissant du formalisme qui y est habituellement lié : en effet, ce mécanisme vise principalement à **simplifier les allers-venues d'associés en cours de vie sociale**.

Lorsqu'un associé de la SCI souhaite quitter la société, il suffit de procéder à **une réduction du capital**. Cette opération s'assimile à une [cession des parts sociales](#)

de l'associé à la société. Il n'est alors pas nécessaire de mettre en oeuvre la procédure de cession des parts sociales requérant l'agrément des associés quant à la désignation d'un cessionnaire externe.

Il est cependant nécessaire que le départ de l'associé ne fasse pas diminuer le montant du capital social en-deçà de la somme plancher, auquel cas il est nécessaire de modifier les statuts conformément aux dispositions légales.

## Les inconvénients

De nombreuses idées reçues existent au sujet de la SCI à capital variable lui prêtant des vertus qui se révèlent en réalité **limitées** :

- Les associés ne bénéficient pas d'un réel anonymat ;
- L'exclusion d'un associé est soumise aux mêmes règles qu'au sein d'une SCI à capital fixe ;

## Absence de réel anonymat des associés

Il est vrai qu'en cas d'augmentation du capital d'une SCI à capital variable, **il n'est pas nécessaire de procéder à la modification de la liste des associés figurant dans les statuts**. La communication aux tiers de la répartition des parts sociales et de l'identité des associés semble alors restreinte, ce qui se révèle intéressant pour de nombreux investisseurs qui ne souhaiteraient pas permettre à leurs créanciers de connaître l'étendue de leurs ressources.

Ce principe trouve cependant une **limite** en ce que toute modification de la liste des associés doit impérativement faire l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce et d'une publication au RCS.

Etant donné que l'accès aux renseignements contenus dans le RCS est public et ne requiert qu'une simple demande en échange d'une contrepartie, qui ne s'élève qu'à quelques euros, il est donc aisé pour un créancier de se renseigner sur les associés d'une SCI à capital variable et du montant de leur participation.

## Maintien de la procédure d'exclusion d'un associé applicable dans une SCI à capital fixe

L'idée que les règles applicables à la SCI à capital variable lui permettent d'évincer un associé plus facilement que dans le cadre d'une SCI à capital fixe est particulièrement répandue.

En principe, en application de l'[article L.231-6 du Code de commerce](#), toute décision d'exclusion d'un associé doit être décidée en assemblée générale extraordinaire au quorum prévu pour la modification des statuts. L'article dispose en effet que : *"Il peut être stipulé que l'assemblée générale a le droit de décider, à la majorité fixée pour la modification des statuts, que l'un ou plusieurs des associés cessent de faire partie de la société."* Il est alors nécessaire d'inclure une [clause d'exclusion](#) dans les statuts.

En pratique, la Cour de cassation a ouvert la possibilité à la SCI à capital variable de confier cette tâche à un autre organe de contrôle de la SCI, tel que le gérant ou le conseil d'administration si les associés ont fait le choix d'en instituer un.

Néanmoins, la liberté statutaire qui caractérise la SCI ouvre également cette possibilité à la SCI à capital fixe : si les associés incluent une clause d'exclusion dans les statuts, ils sont alors soumis aux mêmes règles que la SCI à capital variable. Il en résulte qu'il n'existe aucune différence tangible entre la SCI à capital fixe et la SCI à capital variable sur le point de l'exclusion d'un associé.

## Comment faire varier le capital au sein d'une SCI à capital variable ?

En fonction de l'objectif poursuivi par la SCI, les variations du capital sont plus ou moins fréquentes : en effet, si les associés souhaitent encourager l'investissement dans leur société et l'entrée de nouveaux associés, il leur faut anticiper de futures augmentations ou réductions de capital.

Au sein d'une SCI à capital fixe, ces opérations constituent des [modifications des statuts de la SCI](#) et sont soumises à une procédure contraignante et coûteuse :

1. Vote en [assemblée générale](#) extraordinaire au quorum indiqué par les statuts, généralement à la majorité des 2/3 ou plus rarement à l'unanimité ;
2. Enregistrement du [PV d'assemblée générale de SCI](#) et paiement des droits correspondants au Service des impôts des entreprises (SIE) ;
3. Dépôt d'une demande d'inscription modificative au RCS et paiement des coûts afférents au greffe du Tribunal de commerce ;

## 4. Constatation de la modification des statuts en assemblée générale extraordinaire.

La SCI à capital variable permet une certaine souplesse puisqu'elle n'impose pas de modification des statuts pour faire évoluer le capital social. Il peut ainsi fluctuer en cours de vie sociale, entre les montants minimum et maximum fixés dans les statuts.

**Attention :** Si la modification du capital est inférieure ou supérieure à la fourchette instaurée par les statuts, il faudra impérativement passer par la procédure de modification de statuts.

## Peut-on transformer une SCI à capital fixe en SCI à capital variable ?

Lorsque la situation de la SCI l'exige, les associés sont en mesure de décider de la transformation d'une SCI à capital fixe en SCI à capital variable.

Une telle manœuvre peut être intéressante quand la société n'est plus fermée du fait du départ de certains associés : l'intégration de nouveaux associés ou d'investisseurs enclins à alimenter le capital social peut alors permettre le développement de la SCI.

La conversion d'une SCI à capital fixe en SCI à capital variable correspond à une modification de la clause des statuts relative au capital social. La clause classique se transforme en effet en clause de variabilité, d'où la soumission de cette opération à la procédure de modification des statuts :

1. Vote de la décision en assemblée générale extraordinaire ;
2. Publication d'un avis de modification dans un journal d'annonces légales ;
3. Dépôt d'un dossier de demande d'inscription modificative au RCS ;
4. Constatation de la modification des statuts en assemblée générale extraordinaire.

### Etape 1 : voter la décision en assemblée générale extraordinaire

Les associés votent au quorum requis par les statuts la conversion du capital fixe en capital variable ainsi que les sommes plancher et plafond entre lesquelles le capital pourra librement varier.

Au terme de la réunion, le gérant doit établir un PV d'assemblée générale entérinant la modification apportée aux statuts de la SCI, le certifier conforme et le signer. La signature d'un des associés est également requise. Ce document doit figurer dans le dossier de demande d'inscription modificative à adresser au greffe du Tribunal de

commerce.

## Etape 2 : publier un avis de modification

Dans un délai d'1 mois suivant l'établissement du PV de décision, le [gérant de la SCI](#) doit publier un avis de modification dans le journal habilité de son choix édité dans le département de l'adresse du siège social de la société. Cette démarche permet d'informer les tiers au niveau local des changements opérés dans le fonctionnement de la SCI.

L'annonce légale comporte un certain nombre d'informations :

- **Éléments d'identification de la société** : [dénomination sociale](#), adresse du [siège social](#), numéro SIREN, greffe d'immatriculation.
- **Ancien montant du capital social**
- **Montants plancher et plafond du nouveau capital variable**

Une fois cette formalité accomplie, la SCI se verra remettre une attestation de parution dans un journal d'annonces légales qu'il convient de joindre au dossier de demande d'inscription modificative au RCS.

## Etape 3 : déposer un dossier de demande d'inscription modificative

Au plus tard 1 mois suivant l'adoption du PV d'assemblée générale, la SCI doit adresser au greffe du Tribunal de commerce dont elle dépend une demande d'inscription modificative au RCS.

Ce dossier comporte un certain nombre de documents obligatoires :

- Un exemplaire original du procès-verbal de décision, daté et signé par le gérant ;
- Un exemplaire original des statuts mis à jour, signé et certifié conforme par le gérant ;
- 2 exemplaires du [formulaire M2 de déclaration de modification d'une personne morale \(Cerfa n°11682\\*05\)](#) ;
- Une attestation de parution dans un journal d'annonces légales ;
- Un pouvoir du représentant légal lorsqu'il n'a pas signé lui-même les documents.

Après validation du dossier, le greffe du Tribunal de commerce effectuera l'inscription modificative au RCS et procédera à la publication de l'événement au BODACC.

Cette formalité est payante : le gérant doit prendre soin de joindre un chèque d'un

montant de 195.38€ à la demande.

## **Etape 4 : constater la modification des statuts au cours d'une assemblée générale extraordinaire**

Au terme de la procédure, le gérant de la SCI convoque une assemblée générale extraordinaire de façon à constater l'effectivité de la modification des statuts.

Cette décision doit faire l'objet d'un PV d'assemblée générale dans les mêmes conditions que le document établi au début de la procédure.

## **FAQ**

### **Qu'est-ce qu'un capital variable ?**

Un capital variable se définit comme un mécanisme permettant à une société de ne pas prévoir un montant fixe pour le capital social. Les statuts prévoient 2 montants plancher et plafond entre lesquels le capital peut librement varier en cours d'exercice social. Il n'est ainsi pas nécessaire de modifier les statuts en cas de variation du capital entre ces montants.

### **Quel montant choisir pour constituer le capital social d'une SCI ?**

La loi ne prévoit aucun montant minimum pour constituer le capital social d'une SCI. Il est donc possible de créer une SCI avec un capital social d'1€ seulement. Toutefois, le montant du capital doit permettre aux associés de poursuivre leurs objectifs. Ainsi, un montant peu élevé n'est pas adapté à une SCI dont le but est d'acquérir des biens immobiliers postérieurement à sa création : en effet, les banques et les établissements de crédit sont peu enclins à accorder un prêt à des sociétés aux ressources propres limitées.

### **Pourquoi augmenter le capital social d'une SCI ?**

Il peut être procédé à l'augmentation du capital social d'une SCI pour un certain

nombre de raisons. Cette opération peut notamment survenir à l'occasion de l'entrée d'un nouvel associé dans la société, de la réalisation d'un apport au capital par un associé existant, ou afin d'augmenter les ressources propres de la société.