

Les différents types de sociétés civiles et leurs spécificités

Description

Il existe des concepts ou notions dont les significations diffèrent selon l'univers concerné. Il convient ainsi de distinguer les deux sens possibles de ce qu'on appelle société civile. En effet, cette expression peut être abordée sous un angle juridique, et désigne dans ce cas les sociétés ou entreprises dont le fonctionnement et la constitution sont régis par le droit civil. Elle peut aussi être considérée du point de vue de la vie socio-économique d'un pays, et désigner alors les acteurs de la vie publique regroupés en associations et agissant en dehors du cadre étatique.

[Créer mon entreprise en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une société civile ?

La notion de société civile porte sur deux domaines bien différents : les sociétés ou entreprises non commerciales, et l'ensemble des acteurs participant à la vie socio-économique et politique d'un pays. Voici les deux définitions possibles d'une société civile.

La société civile à l'échelle d'un pays

La société civile dans sa définition Larousse regroupe les individus et acteurs qui agissent en dehors de la classe politique et du pouvoir à travers différents types d'organisations. Elle peut ainsi être considérée comme l'opposé de la société politique, qui représente le pouvoir.

Selon les définitions données par les grandes institutions mondiales, la société civile rassemble les associations à but non lucratif, les associations culturelles, les organisations non gouvernementales, les communautés religieuses, les groupements économiques et aussi professionnels.

Ces associations, en tant qu'initiatives citoyennes désolidarisées de l'Etat, ont une mission commune : servir l'intérêt général face à la politique gouvernementale. Le **rôle de la société civile dans la bonne gouvernance** est ainsi d'une importance capitale.

La société civile au sens de l'entreprise

Dans le domaine juridique, les termes société civile désignent toute société ou entreprise à **caractère non-commercial**. Une **société civile est régie par le Code civil**, contrairement aux autres formes de société soumises au droit commercial.

Pour vous aider dans vos recherches d'informations en vue de la **création de votre société**, ou pour toute autre raison, c'est cette seconde définition de la société civile qui sera abordée ci-après.

Quels sont les principaux types de sociétés civiles ?

Les dénominations des sociétés civiles dépendent des branches d'activités ou des professions qui leur sont associées. Voici les **principaux types** de sociétés civiles :

- SCI ou société civile immobilière ;
- [SC professionnelle](#) ou société civile professionnelle ;
- SC de portefeuille ou société civile patrimoniale ;
- [SCCV](#) ou Société Civile de Construction Vente ;
- [SCI d'attribution](#).

Quelles sont les activités concernées ?

D'une manière générale, les sociétés civiles regroupent les **activités libérales, intellectuelles, agricoles et immobilières**. Découvrez ce tableau de répartition des principaux types de sociétés civiles par activité :

SCI (Société Civile Immobilière)

SCCV (Société Civile de Construction Vente)

Activités immobilières

SC de portefeuille ou SC patrimoniale

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

Activités libérales

SC professionnelle ou SCP

Activité agricole

SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)

Société civile immobilière (SCI)

La [SCI](#) est une **forme juridique de société civile**. Il s'agit d'une société civile dont l'**objet social**, c'est-à-dire l'ensemble des activités pratiquées par l'établissement, consiste en la gestion d'un patrimoine immobilier, généralement de petite envergure. Ainsi, **une SCI ne peut ni acheter ni revendre un bien immobilier pour en tirer des bénéfices**.

L'un des [avantages d'une société civile immobilière](#) est que ses **associés** peuvent être constitués de **tiers**, d'une autre société, ou même d'une personne encore mineure. Ainsi, [créer une SCI](#) est particulièrement adaptée pour **gérer un patrimoine immobilier familial**, notamment pour les [SCI familial](#).

Les spécificités d'une SCI

- L'[immatriculation de la SCI](#) doit être faite au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), de ce fait elle constitue une personne morale ;
- Elle doit avoir au minimum 2 associés qui peuvent être des personnes morales ou physiques ;
- Elle doit avoir un ou plusieurs gérants pouvant aussi être des associés-gérants (qui ont à la fois les statuts d'associés et de gérants de la société) ;
- Les actifs d'une SCI sont principalement constitués d'un ou plusieurs biens immobiliers ;
- Le capital social d'une SCI peut être fixe ou variable ;
- Une SCI étant une société « transparente », les associés sont responsables des dettes de l'établissement de manière indéfinie, et doivent engager leurs propres patrimoines en cas de difficultés ; contrairement aux sociétés commerciales, la responsabilité de chaque associé dépasse la proportion de sa participation au

capital social ;

- La [fiscalité d'une SCI](#) est généralement l'impôt sur le revenu (IR), chaque associé étant imposé sur la base de ses revenus plus les bénéfices réalisés par la société ; toutefois, les associés peuvent opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). On parle également de [SCI transparente](#) ;
- Il n'existe pas de minimum pour le capital social initial ;
- Chaque associé possède des parts sociales égales.

Société civile professionnelle (SCP)

Cette **forme juridique** de société civile s'adresse aux personnes exerçant des professions libérales et souhaitant s'associer au sein d'une même structure. Les associés pratiquent une même profession, par exemple : médecins, architectes, avocats...

Il est à noter que seules des personnes physiques peuvent devenir **associés** au sein d'une **société civile professionnelle**.

Quelles sont les spécificités de la SCP ?

- Au minimum 2 associés pour constituer une [SCP](#) ;
- Les associés sont des personnes physiques ;
- Pas de capital social minimum ;
- Parts sociales égales pour chaque associé ;
- Les associés ont automatiquement la qualité de gérants à moins que les statuts ne mentionnent le contraire ;
- Le régime fiscal d'une SCP peut être l'impôt sur le revenu (IR) de chaque associé, ou l'impôt sur les sociétés (ce sont les bénéfices de l'entreprise qui sont imposés) ;
- Les associés sont responsables des dettes de la société vis-à-vis des créanciers, et ce, sans limitation.

Société civile de construction vente (SCCV)

Aussi appelée **société civile immobilière de construction vente**, la société civile de construction vente est une **forme particulière de SCI** se distinguant par son **objet social**. En effet, si une SCI permet de gérer un bien immobilier, la SCCV étend ses activités à la construction et la revente de biens en pierre.

Concrètement, une **SCCV construit des biens immobiliers**, tels que des résidences, des appartements, afin de les revendre immédiatement après, c'est-à-dire sans les mettre en location. Ainsi, une SCCV génère une **plus-value pour chaque opération de vente**. Il est à noter que les opérations de vente peuvent se faire par lot ou porter sur la totalité des biens construits s'il y en a plusieurs.

Quelles sont les caractéristiques d'une SCCV ?

- Une SCCV nécessite deux associés au moins et il n'y a pas de limitation du nombre d'associés ;
- Les associés sont responsables des dettes de l'entreprise en fonction de leurs parts respectives dans le capital social ;
- Les apports en capitaux peuvent se faire soit en numéraire (somme d'argent), soit en nature (biens matériels ou immobiliers), soit en [apport en industrie](#) (connaissances, brevet...) ;
- Il n'y a pas de limitation de nationalité ni de restriction concernant les qualités de chaque associé ;
- Il n'y a pas de capital social minimum ;
- Si un associé quitte la société, il est responsable des dettes contractées durant la période où il avait la qualité d'associé ;
- Une SCCV n'exige pas de capital minimum pour sa création ;
- Le capital social peut être variable ou fixe ;
- La durée légale d'une SCCV est de 99 ans au maximum, mais cette durée peut être réduite si les statuts le prévoient ;
- Une SCCV doit être immatriculée auprès du RCS pour officialiser sa forme juridique ;
- La fiscalité d'une SCCV peut être soit l'impôt sur le revenu (IR), soit l'impôt sur les sociétés (IS).

Société civile de portefeuille (SC de portefeuille)

Une société civile de portefeuille a pour objet la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières ou de titres sociaux. Il s'agit ainsi de **gérer un portefeuille composé d'actifs à caractère financier**, à la différence d'une SCI qui permet de gérer des biens immobiliers. Ces deux types de sociétés civiles ont cependant des spécificités communes et fonctionnent sur le même principe : la gestion d'un patrimoine.

Les valeurs mobilières peuvent être, par exemple, des actions obligations, des parts ou des participations dans les grandes sociétés, des titres de créances ou encore des

titres Sicav...

La SC de portefeuille présente plusieurs intérêts, en particulier, parce qu'elle facilite la transmission d'un patrimoine à travers une donation par exemple. La SC de portefeuille **permet de faire face aux risques liés à l'indivision** des actifs du portefeuille (ou du patrimoine), car l'indivision concerne seulement les parts sociales de la société.

En effet, dans une SC de portefeuille, les héritiers sont propriétaires des parts sociales uniquement, et chaque associé indivisaire peut quitter l'indivision en revendant ses parts tout en épargnant le portefeuille.

Une SC de portefeuille présente un autre avantage notable : c'est un **excellent outil de transmission de patrimoine ou de succession**. Non seulement elle évite de devoir face à l'indivision, mais elle permet aussi de réduire les droits de succession ou de donation, d'où l'avantage fiscal qu'elle offre. En outre, le paiement de ces droits est différé et étalé sur une plus longue période.

Quelles sont les caractéristiques d'une SC de portefeuille ?

Les **spécificités** d'une société civile de portefeuille sont identiques à celles d'une SCI classique.

- Il faut au minimum 2 associés pour créer une SC de portefeuille ;
- L'objet social porte uniquement sur les activités civiles ;
- Chacun des associés possède des parts égales dans la société ;
- Les associés sont responsables des dettes de l'entreprise et leurs patrimoines peuvent être utilisés pour payer les créanciers ;
- Le capital social peut être fixe ou variable ;
- Pas de minimum pour la constitution du capital lors de la création de la SC de portefeuille ; mais un minimum symbolique de 1 euro est requis ;
- La SC de portefeuille doit être inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés.

SCI d'attribution

Il s'agit également d'une forme particulière de société civile immobilière. Elle diffère d'une SCI par le fait que son objet social lui permet de **construire** ou d'**acheter des biens immobiliers** qui deviennent des propriétés communes des associés. Cela signifie que chaque associé est propriétaire d'une partie ou d'un lot faisant partie du bien immobilier.

Par exemple, chaque associé peut être propriétaire d'un appartement au sein d'un immeuble résidentiel acheté en commun. En effet, l'objet d'une SCI d'attribution est de permettre à plusieurs personnes de s'associer en vue d'acheter ou de construire un ou plusieurs biens immobiliers, et de les partager. Cela facilite ainsi l'acquisition du bien.

Les **lots** composant le bien immobilier acheté en commun peuvent être **répartis** entre les associés de **trois manières** différentes :

- La pleine propriété, ce qui signifie que l'associé a tous les droits sur le bien concerné (il peut soit l'occuper, soit le vendre, soit en percevoir des revenus) ;
- L'usufruit ou la jouissance, l'associé usufruitier peut disposer du bien immobilier d'un autre associé afin de l'occuper ou d'en percevoir les loyers en cas de mise en location ;
- La nue-propriété, l'associé est propriétaire d'un lot du bien immobilier acheté en commun, mais il ne peut ni l'utiliser ni l'occuper.

Par ailleurs, chaque associé bénéficie de parts sociales équivalentes à la valeur du bien dont il devient propriétaire une fois l'immeuble construit.

Quelles spécificités pour la SCI d'attribution ?

S'agissant avant tout d'une SCI (société civile immobilière), une SCI d'attribution en possède **plusieurs caractéristiques** :

- Au minimum 2 associés pour constituer une SCI d'attribution ;
- Il n'y a pas de limitation dans la responsabilité des associés, qui sont responsables des dettes de l'établissement ;
- Par défaut, la durée de vie d'une SCI d'attribution va jusqu'au moment du partage des biens entre les associés (lorsque les biens sont construits) ; ces derniers peuvent cependant opter pour une durée de vie de 99 ans au maximum s'ils ne sont pas en mesure de déterminer le délai que prendront les travaux ;
- Une SCI d'attribution doit avoir un ou plusieurs gérants, qu'ils soient ou non

associés ;

- Les associés prennent les décisions en assemblée générale ;
- Une SCI d'attribution doit être inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés après le dépôt des statuts auprès du greffe.

Quelles différences avec une société civile patrimoniale ?

Par définition, une **société civile patrimoniale** est une société civile dont l'objet social a pour but la **gestion et la transmission d'un patrimoine**. Celui-ci peut se présenter sous forme de biens immobiliers, ou de valeurs mobilières.

Les différentes formes de société civile précédemment abordées ont des différences notables avec ce qu'on appelle une **société civile patrimoniale** ou SC Pat.

Si une **SCI classique** permet par exemple d'exercer des activités de gestion d'un patrimoine immobilier, une **SC patrimoniale** permet d'étendre l'objet social à la **gestion de valeurs mobilières** qui ont un **caractère patrimonial**, c'est-à-dire, qui peuvent être transmis entre associés. Ces derniers peuvent faire partie d'une même famille, comme pour le cas d'une SCI classique.

Ainsi, les activités d'une [SC patrimoniale](#) peuvent s'étendre aux **domaines suivants** :

- Vente de biens immobiliers en vue de réaliser des investissements ou des placements (actifs financiers...) ;
- Participations dans le capital d'autres sociétés ;
- Transmission de valeurs mobilières et d'actifs immobiliers dans le cadre d'une succession.

En somme, une SC patrimoniale se différencie par le fait qu'elle offre aux associés la **possibilité d'exercer d'autres activités en plus** de la gestion de biens immobiliers. Ces activités doivent cependant **rester dans le domaine civil**. Par ailleurs, on peut dire qu'une SC Pat est **semblable à une société civile de portefeuille**.

Démarches et formalités de création d'une société civile

Il existe des **conditions préalables à la création** d'une société civile, et qui concernent principalement le **nombre d'associés**, le **capital social**, la nature des activités (**objet social**), mais aussi la constitution des fonds (**apports**).

Quelles sont les conditions pour créer une société civile ?

Quelle que soit sa **forme juridique** (SCI, SC de portefeuille, SC patrimoniale, SCCV ou encore SC professionnelle...), créer une société civile requiert un certain nombre de **démarches et de formalités bien spécifiques**. En préalable de ces démarches et formalités, découvrez les différentes **dispositions relatives à la création** d'une société civile :

- Une société civile se compose d'au moins deux associés ;
- Le nombre des associés n'est pas limité, sauf pour le cas d'une société civile professionnelle dont les associés sont tous des médecins, et dont le nombre ne peut dépasser 8 associés ;
- Les associés peuvent être de nationalités différentes, et être des personnes morales ou physiques ;
- Un capital social doit être constitué lors de la création d'une société civile, mais sans minimum requis ;
- Chaque associé doit faire un apport qui peut être soit en numéraire (en argent ou liquidités), soit en nature (biens matériels, actifs...), soit encore en industrie (connaissances...) ;
- Le capital social est divisé entre les associés en parts sociales égales, et toute cession de parts ne peut se faire qu'avec l'agrément de la majorité ;
- La durée d'existence d'une société civile ne peut dépasser 99 ans ;
- L'établissement doit avoir un ou plusieurs gérants pouvant également être des associés ;
- Chacun des gérants est représentatif de la société vis-à-vis des personnes ou établissements tiers, et si le gérant est une personne morale, il doit avoir un représentant légal pour le remplacer si nécessaire ;
- Chaque associé peut décider de se retirer de la structure, de manière partielle ou totale ;
- Les associés adoptent toutes les mesures et décisions concernant la société civile lors d'assemblées générales, ou suite à un vote écrit ;
- La désignation d'un commissaire aux comptes n'est pas obligatoire sauf pour les [SCPI \(Société Civile de Placement Immobilier\)](#), et pour les sociétés civiles exerçant des activités générant des profits (SC de portefeuille, SCCV...) ; ces sociétés civiles doivent avoir certaines spécificités (moins de 50 salariés, total du

bilan n'excédant pas 1 550 000 euros à la clôture de l'exercice).

Quelles sont les différentes étapes de la création d'une société civile ?

Plusieurs étapes sont indispensables lorsque vous voulez créer une société civile.

Zoom : Peu importe le type de sociétés civiles que vous souhaitez créer, Legalplace vous propose de [créer votre entreprise en ligne](#) et d'effectuer toutes les démarches de création à votre place. Il suffit pour cela de remplir un questionnaire personnalisé et notre équipe formaliste se chargera de toutes les formalités.

Rédiger les statuts de la société civile

En premier lieu, il faut **définir les statuts** de la société civile par écrit, par acte notarié ou sous seing privé. Voici les **principales informations** qui doivent figurer dans le document :

- Objet social de la société (les activités qu'elle exerce) ;
- La forme juridique ou sociale de la société (SCI, SCCV, SC d'attribution...) ;
- Le nom ou la dénomination de l'établissement ;
- Le lieu du siège social (adresse, ville...) ;
- Le montant du capital ;
- La durée de la société civile ;
- Le montant des apports ou la nature des contributions de chaque associé ;
- Les règles de fonctionnement de l'établissement.

Tous les associés doivent signer le document relatif aux **statuts**, ce qui marque légalement la création de la société civile. Chaque associé doit recevoir au minimum un exemplaire certifié conforme à l'original du document des statuts. Il est à noter qu'il n'est **pas obligatoire d'enregistrer les statuts aux services des impôts** sauf si leur rédaction a été effectuée par les soins d'un notaire.

Déposer les fonds dans un établissement bancaire

Les fonds apportés lors de la **constitution du capital social** doivent être déposés sur un compte dans une banque choisie par les associés.

Publication d'un avis de constitution légal

L'étape suivante consiste à faire une **publication légale** dans un support d'annonces légales de la localité. L'avis de constitution doit **comporter obligatoirement les informations** suivantes :

- Dénomination sociale de la société ;
- Siège social ;
- Les spécificités liées à la rédaction des statuts (acte notarié, sous-seing) ;
- L'objet social (activités de l'entreprise) ;
- Montant du capital social de l'établissement, avec notamment le capital minimum s'il s'agit d'une [SCI à capital variable](#) ;
- Données concernant chacun des gérants (noms, adresse...) ;
- Le montant des apports en numéraire ;
- Les spécificités des [apports en nature](#) ;
- Le greffe du tribunal d'immatriculation (nom de la localité) ;
- Les modalités de cession des parts sociales.

Demande d'immatriculation auprès du greffe

Une **demande d'immatriculation** doit également être déposée auprès du **greffe du tribunal du commerce** de la localité où se trouve votre société civile. Pour cela, vous devez fournir le **dossier complet** qui inclut, entre autres, les pièces obligatoires suivantes :

- Un exemplaire authentique du document des statuts, daté et signé par les associés sans exception ;
- Une copie de l'acte de nomination du ou des gérants, si les statuts ne le mentionnent pas ;
- Copie conforme de la pièce d'identité de chaque associé ;
- Une pièce justificative des locaux occupés par la société ;
- Pour le gérant, fournir une attestation sur l'honneur de non-condamnation et de filiation.

À noter : la demande d'immatriculation nécessite le paiement d'une somme dont le montant dépend de la nature de chaque établissement.

Fiscalité et régime social des sociétés civiles

Une société civile, quelle que soit sa forme juridique, est normalement soumise à l'**impôt sur le revenu (IR)**.

Fiscalité des sociétés civiles

Chaque associé est imposé sur les bénéfices générés par la société auxquels s'ajoutent ses revenus globaux.

Toutefois, il est possible d'opter pour l'**impôt sur les sociétés (IS)**, ce qui signifie que c'est votre société qui est directement taxée. Le taux de l'IS est fixé à 25% en 2023. Un taux réduit est appliqué, de 15 %, pour les bénéfices de moins de 42 500 euros, et sous certaines conditions.

Régime social d'une société civile

Chaque **gérant-associé** d'une société civile est un **travailleur non-salarié**, et de ce fait, bénéficie de la **sécurité sociale pour les indépendants**. En outre, il n'a pas droit aux allocations de chômage. En revanche, un associé non gérant ne peut pas être assujetti à la sécurité sociale.

Il arrive cependant qu'un contrat de travail lie la société civile et le gérant non associé. Dans ce cas, il peut avoir le **statut d'assimilé-salarié** et par conséquent, être assujetti au **régime général de la sécurité sociale**.

Il est à noter que depuis le lancement de la **réforme du régime de protection sociale des indépendants** qui s'étale jusqu'en 2020, tous les travailleurs indépendants bénéficient du régime général, et ce, sans distinction de forme juridique.

Il est prévu que chacune des **trois branches** du régime général sera gérée **par un seul organisme dédié** :

- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) pour l'assurance maladie ;
- L'URSSAF ou Union de Recouvrement pour la Société Sociale et les Allocations Familiales pour le recouvrement des cotisations ;
- La Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT) pour la retraite de base.

Quelles différences entre une société civile et une société commerciale ?

Pour résumer, une **société civile** et une **société commerciale** diffèrent l'une de l'autre par la nature de leur objet social ou de leurs activités. **Une société civile ne peut pas exercer une activité commerciale.** Les régimes fiscaux, les juridictions compétentes, et les responsabilités des associés ne sont pas les mêmes. Voici un tableau récapitulatif des principales différences entre ces deux formes de société.

Type de société	Société civile	Société commerciale
	Immobilier	
		Activités commerciales
Domaines d'activité	Professions libérales	Activités industrielles
	Agriculture	
Fiscalité	Impôt sur le revenu	Impôt sur les sociétés
Régime juridique	Code civil	Code du commerce
Responsabilité	Illimitée	Limitée

Si vous avez donc le projet de créer une société dont les activités tournent autour de l'immobilier, des professions libérales ou de l'agriculture, sachez que vous devez vous tourner vers la **création d'une société civile**.

Comme pour toute création d'entreprise, vous devez passer par **plusieurs démarches** qui peuvent parfois s'avérer compliquées. Toutefois, vous pouvez **vous faire accompagner** ou vous faire **conseiller** par un spécialiste **en ligne**. Mieux, il vous est possible de confier la création de votre société à un prestataire spécialisé dans ce domaine, vous procurant un gain de temps appréciable.

A lire : [La société de services : caractéristiques, modalité et fonctionnement](#)