Le transfert de siège social d'une SCI

Description

Le transfert du siège social d'une SCI (Société civile immobilière) peut être opéré pour diverses raisons comme l'hypothèse d'une optimisation fiscale, la vente du bien immobilier où il était établi, etc.

Le déplacement du siège implique de respecter la procédure applicable aux modifications statutaires et d'effectuer toutes les démarches en conséquence pour opérer ce transfert.

Transférer le siège social de ma SCI en ligne

Quelles sont les différentes étapes du transfert de siège social ?

Le siège social correspond à **l'adresse juridique et administrative** de l'entreprise.

Il s'agit d'un élément légal grâce auquel l'identification du tribunal compétent peut se faire.

C'est en son sein que se prennent l'ensemble des **décisions** concernant l'entreprise.

Tout changement d'adresse de ce siège, appelé transfert de siège social, doit respecter certaines étapes que sont :

- Le vote de la décision de transférer le siège social de la SCI ;
- La modification des statuts ;
- La publication d'un avis de modification dans un support d'annonces légales ;
- L'envoi d'une demande d'inscription modificative au RCS au greffe du Tribunal de commerce.

Ce formalisme est comparable aux démarches requises quand le changement concerne l'adresse du gérant de SCI.

Les étapes pour un transfert de siège en ligne sont relativement les mêmes, il faudra tout de même déposer le dossier sur le Guichet unique INPI.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Zoom : Vous avez la possibilité de confier l'ensemble des formalités de transfert du siège social de votre SCI à un prestataire habilité tel que LegalPlace. Nos équipes se chargent de toutes les démarches et s'assurent de la conformité de votre dossier avant sa transmission au greffe. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et nous communiquer les pièces justificatives nécessaires.

Quelles sont les situations menant à un transfert de siège social ?

Certaines situations conduisent parfois à un transfert du siège social de la SCI, telles que :

- Un changement de local ;
- Un déménagement ;
- Une acquisition, etc.

Les raisons les plus classiques

Les raisons conduisant à un transfert de siège social sont multiples :

- La recherche de proximité entre le siège social et le domicile personnel du représentant légal ;
- La recherche de locaux plus vastes ;
- Le transfert dans un département où la cotisation foncière des entreprises est moins élevée ;
- Le changement de pépinière ou d'incubateur d'entreprise ;
- La nécessité de s'établir à l'étranger.

Le cas d'un immeuble en cours d'acquisition

Il s'agit de l'hypothèse où un greffe n'accepte pas de fixer le siège social de la SCI dans un local en **cours d'acquisition**.

Ceci implique alors de **transférer temporairement** l'adresse du siège social en attendant que l'acquisition du local soit finalisée.

La domiciliation à un endroit interdit

© 2023 LEGALPLACE SAS

Parfois, un règlement de copropriété ou un bail **interdit** de fixer le siège social de la SCI au domicile du gérant.

Dans les cas où cela est autorisé, cette possibilité est limitée à **5 ans**.

Passé ce délai, il sera obligatoire de procéder au **transfert** du siège social vers un autre lieu

Le cas du déménagement du gérant

Lorsque la SCI est domiciliée à l'adresse personnelle du gérant, cela implique que, si ce dernier **déménage**, le siège social sera transféré.

Le changement de l'adresse du gérant suppose d'effectuer une **modification sur le Kbis** de la SCI. Cela n'entraîne pas de modification statutaire.

Il faut alors effectuer une déclaration auprès du guichet unique sur le site de l'INPI qui transféra ensuite le dossier au RCS afin que les changements soient effectués.

Comment se prend la décision de transférer ou modifier le siège social ?

La décision de transférer le siège social de la SCI doit être prise en respectant différentes conditions déterminées par les statuts et par la loi.

Elle doit notamment être prise en assemblée, cette décision doit également être soumise au vote des associés convoqués à une assemblée générale extraordinaire (AGE).

Plusieurs étapes sont à respecter pour transférer le siège social.

La convocation des associés

Le gérant de la SCI est tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire, dans le respect des dispositions statutaires.

Il doit notamment respecter :

- Le délai de convocation applicable ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Les modalités d’envoi de la convocation.

Le délai applicable

L’envoi de la convocation a lieu au plus tard **21 jours** avant la date fixée pour l’assemblée. Cela permet aux associés de s’organiser pour être présents ou, à défaut, représentés.

Bon à savoir: Ce délai peut être raccourci à 2 semaines en cas d’urgence.

Les modalités d’envoi de la convocation

Les statuts peuvent prévoir des **spécificités** concernant la convocation comme un envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, par email etc.

Le sujet du transfert du siège social doit être mentionné dans **l’ordre du jour** de l’assemblée afin d’être traité pendant la réunion des associés.

La tenue de l’AGE (assemblée générale extraordinaire)

Les associés ou leurs représentants se réunissent pour **se prononcer** sur la question du transfert du siège social.

Cela se fait par un vote et il est capital que les conditions de **quorum** et de **majorité** définies par les statuts soient respectées. Dans le cas contraire, le sujet du transfert pourrait être rejeté.

Attention: En cas de non-respect de la procédure et des modalités de vote applicables, le transfert de siège social risque d’être annulé.

La rédaction du procès-verbal d’assemblée générale (PV)

Le procès-verbal d’assemblée générale est un document visant à indiquer les questions posées, les résolutions soumises au vote et enfin les **décisions votées**, il est établi à l’issue de la réunion.

Le PV est **signé et certifié** par le gérant de la SCI, il est ensuite consigné dans un registre des décisions.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Attention: Le PV doit être rédigé selon le respect des exigences légales sous peine d'invalidité.

Ce PV fait partie des pièces justificatives à joindre au dossier de demande d'inscription modificative qui doit être remis au greffe du Tribunal de commerce.

Comment sont mis à jour les statuts de la SCI ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le siège social peut être déplacé à l'un des endroits suivants :

- Domicile du représentant légal de la société ;
- Local commercial ;
- Locaux loués en commun par plusieurs entreprises ;

Le transfert du siège social suppose de remplir plusieurs **formalités** et notamment la modification des statuts.

La loi n'impose **aucune règle** spécifique pour décider du transfert de siège social.

Le quorum, le nombre de voix exigé et l'organe compétent pour prendre la décision sont déterminés par les **statuts** au moment de la création de l'entreprise.

La compétence peut être donnée à un ou plusieurs gérants ou à des associés réunis en assemblée.

Si rien n'est prévu par les statuts, la décision du transfert doit être prise à **l'unanimité** des associés.

Cette décision doit être retranscrite dans un **procès-verbal**.

Bon à savoir: Le quorum représente le nombre minimum de membres présents pour qu'une assemblée puisse valablement délibérer.

Comment effectuer les formalités de publicité au support d'annonces légales ?

Le transfert du siège social de la SCI fait l'objet d'une publicité dans un support habilité à diffuser des annonces légales.

Les démarches à réaliser sont différentes selon que le siège social soit transféré dans le ressort du même tribunal ou dans le ressort d'un autre tribunal.

L'avis de publicité lors d'un transfert de siège dans le même département

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quand le nouveau siège social de la SCI se situe dans le même département que l'ancien alors, **une seule** publicité doit être diffusée dans un support habilité à diffuser des annonces légales.

L'avis doit mentionner les mentions obligatoires suivantes :

- La mention du transfert ;
- La dénomination sociale et le signe de la société ;
- La forme de la société ;
- Le montant du capital social ;
- L'adresse du siège social ;
- Le numéro unique d'identification de l'entreprise ;
- La mention "RCS" et le nom de la ville où se trouve le siège ;
- La mention du registre du commerce et des sociétés où la société sera immatriculée du fait de son siège.

L'avis de publicité lors d'un transfert de siège dans un département différent

Lorsque le nouveau siège social est transféré dans un **département différent** de celui où se situait l'ancien, alors la publicité devra être doublement réalisée : une diffusion dans un support du ressort de l'ancien tribunal et une diffusion dans le ressort du nouveau.

Dans cette hypothèse, l'avis doit mentionner les informations ci-après :

- La mention du transfert du siège ;
- La dénomination social et le sigle de la société ;
- La forme de la société ;
- Le montant du capital social ;
- L'adresse du siège social ;
- Le numéro unique d'identification de l'entreprise ;
- La mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où est immatriculée la société.

Bon à savoir: La publication se fait dans un support habilité mais peut également se faire dans les journaux de presse classique.

Comment déposer une demande de transfert du

© 2023 LEGALPLACE SAS

siège social ?

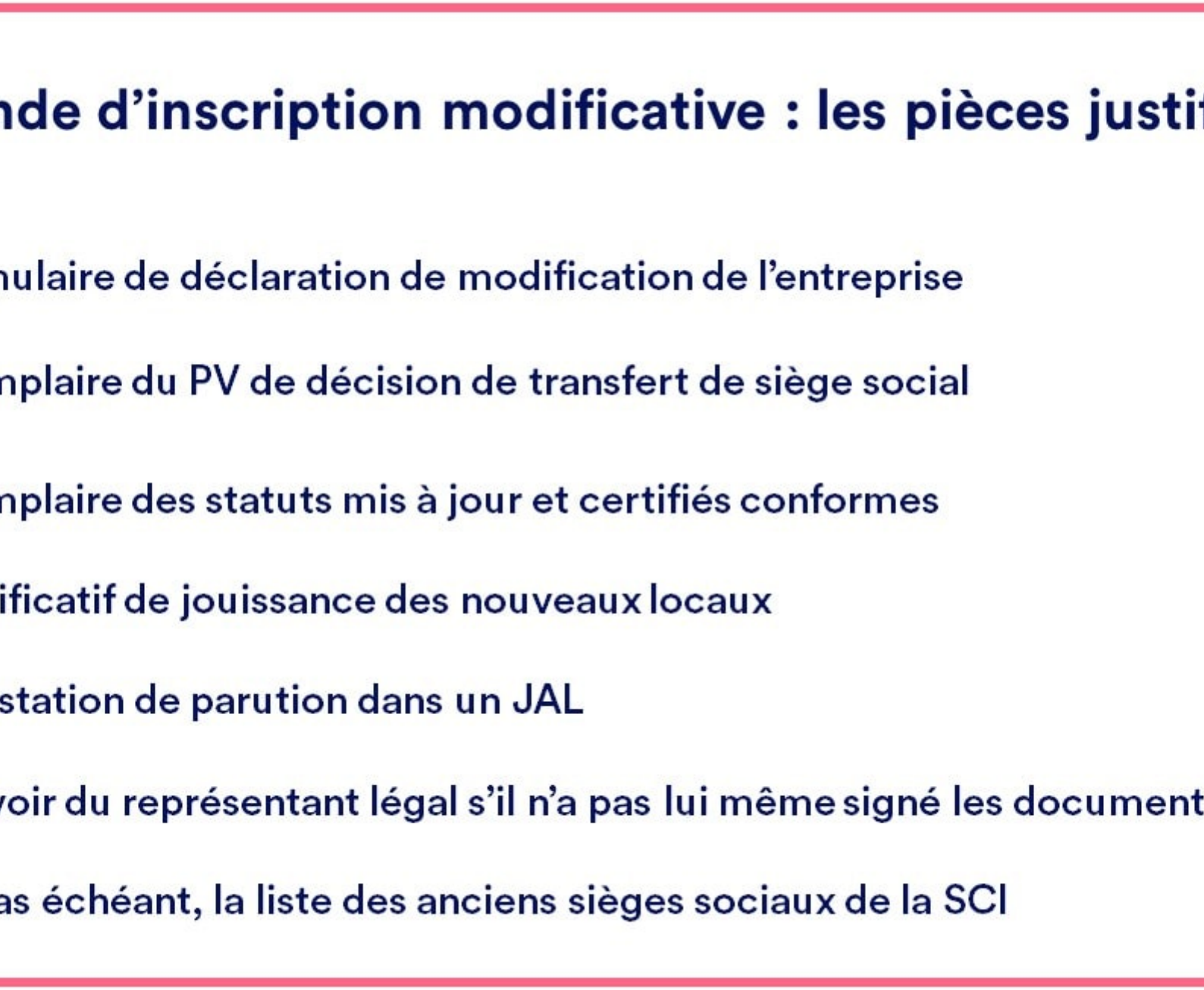
La demande de modification, transfert du siège social s'effectue en déposant un **dossier** spécifique auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Ce dossier doit comporter les éléments suivants :

- Les informations de l'ancien formulaire de modification M2 complété et en 3 exemplaires ;
- Un pouvoir conféré au déposant par le représentant légal quand il ne signe pas lui-même le formulaire ;
- Un exemplaire de l'acte décidant le transfert de siège social certifié conforme par le représentant légal ;
- Dans le cadre d'un transfert dans le ressort d'un autre tribunal : un exemplaire certifié conforme de la liste des anciens sièges sociaux ;
- L'attestation de parution dans un support d'annonces légales pour l'ancien siège et l'attestation de parution pour le nouveau (même attestation si le transfert n'entraîne pas de changement de ressort territorial de greffe) ;
- Un justificatif de jouissance des nouveaux locaux (copie du bail, acte de propriété, contrat de domiciliation).

Bon à savoir: C'est grâce à cette dernière étape que vous pourrez obtenir le Kbis de la SCI à jour de sa nouvelle adresse.

© 2023 LEGALPLACE SAS



Combien coûte la modification d'un siège social de SCI ?

Le coût du transfert du siège social est variable en fonction des éléments suivants :

- Si le changement d'adresse est réalisé dans un même département ou dans un département différent ;

© 2023 LEGALPLACE SAS

- Si le changement d'adresse dépend du même ressort ou d'un ressort différent d'un greffe du tribunal de commerce.

Voici la liste des différents coûts à prévoir :

1. Prise en charge des démarches par un professionnel du droit = 150€ à plusieurs milliers ;
2. Publication dans un support d'annonces légales= 100 à 160€ par annonce environ ;
3. Frais de création = 60 à 70€ ;
4. Divers frais de greffe : 195 à 230€.

Voici une courte vidéo expliquant comment transférer le siège social d'une entreprise en quelques étapes seulement.

Comment réaliser un PV de décision de transfert de siège social d'une SCI ?

Le procès-verbal portant mention de la décision de transférer le siège social de la SCI répond à un certain **formalisme**, gage de sa validité et également afin d'éviter qu'il ne soit rejeté par le greffe.

Comme tout PV d'assemblée générale, le PV de transfert de siège social doit faire apparaître dans l'en-tête :

- La dénomination sociale ;
- Le statut juridique ;
- Le capital social ;
- Le siège social et numéro de SIREN, inscription au RCS et ville d'immatriculation.

Afin de vous aider à réaliser votre PV, LegalPlace met à votre disposition un modèle PV de décision de transfert de siège social d'une SCI, adapté aux spécificités de cette société.

FAQ

Quels sont les différents types de SCI ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il existe des SCI classiques permettant à des associés d'acquérir et de gérer un bien en commun, des SCI d'attribution qui consistent à construire ou acquérir des biens immobiliers en vue de les diviser et il existe enfin les SCI de construction vente ayant un but de promotion immobilière.

Dans quel cadre opter pour une SCI ?

Elles sont généralement utilisées pour des opérations de construction, de commercialisation ou de gestion d'immeubles.

Quel est le capital social minimal pour une SCI ?

Les dispositions légales prévoient en la matière qu'une SCI doit disposer d'un capital social d'au minimum 1€. Quant au montant maximum légal, il est librement fixé par les associés.

© 2023 LEGALPLACE SAS