

## FICHE DE CONSEILS

# Les statuts de la société civile immobilière

**Comme toute société, la SCI associe au moins deux personnes qui réunissent capitaux et savoirs pour créer de la richesse. Elle facilite la gestion collective et la transmission d'un patrimoine immobilier. Son mode d'emploi est inscrit dans ses statuts.**

Les statuts sont l'Adn d'une personne morale. Ils contiennent des informations sur son identité et sur son fonctionnement.

### Les statuts doivent-ils être consignés par écrit ?

Oui. Ils peuvent être rédigés par les associés eux-mêmes ou par un notaire.

L'intervention de celui-ci est obligatoire lorsqu'un associé apporte un bien immobilier à la société. Le notaire transmettra également les statuts au service de la publicité foncière.

D'une manière générale, lorsque les statuts sont rédigés par cet officier public, ce dernier prend en charge l'ensemble des formalités liées à la constitution de la société (enregistrement au centre des impôts, insertion dans un journal d'annonces légales et immatriculation au registre du commerce et des sociétés).

### Que mentionnent les statuts ?

- Le nom et la forme de la société (SCI),
- l'adresse du siège social (il est possible de domicilier la société chez son gérant),
- la durée de vie de la SCI (elle ne peut dépasser 99 ans),
- l'activité (l'objet social),
- les apports effectués par les associés (argent, bien immobilier, savoir faire, service ..),
- le capital social constitué par certains apports,
- les règles de fonctionnement (nomination et fonctions du gérant, conditions de cession des parts, tenue des assemblées générales, etc.)

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

S'agissant d'une société civile, la SCI ne peut avoir une activité commerciale. La location meublée dont les revenus sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, est une activité commerciale et ne peut donc être l'objet principal de la SCI. A l'inverse, celle-ci peut tout à fait pratiquer la location nue dont les loyers constituent des gains soumis à l'impôt sur le revenu.

En bref, son objectif est d'acquérir, de gérer et de valoriser un ou des immeubles, par voie de location non meublée ou de mise à disposition des associés. Pour ce faire, les statuts précisent qu'ils pourront procéder à des opérations de constructions, de placements, etc.

### Quelles sont les règles de fonctionnement ?

Les associés disposent d'une grande liberté pour organiser eux-mêmes « les règles du jeu. »

A eux de déterminer, comme ils le souhaitent, les modalités de désignation du gérant, souvent nommé parmi eux, et de fixer ses missions (entretien de l'immeuble, gestion des mises en location ...). Les statuts peuvent aussi l'autoriser à signer les baux d'habitation, à engager des travaux, à contracter un emprunt au nom de la société, etc.

En revanche, ils peuvent requérir l'unanimité des associés pour les décisions les plus importantes comme la vente d'un bien ou la cession de parts sociales.

En dehors de ces événements, les associés contrôlent l'activité du gérant, via notamment la tenue obligatoire d'assemblées générales.

Texte de référence :

Article 1835 du Code civil

En savoir + : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Dernière actualisation : Novembre 2018