



# SCI : les éléments principaux pour la créer

**Conseils pratiques** publié le 06/11/2020, vu 1550 fois, Auteur : [OprixFixe juridique](#)

**Une sci est une structure juridique ayant un objet civil. Elle est encadrée par les articles 1845 et suivants du Code civil. Créer une sci est une solution pour résoudre les problèmes de succession.**

## Qui peut créer une sci ou société civile immobilière ?

Une sci ou société civile immobilière est une solution pour gérer un patrimoine immobilier. Sa création demande la participation d'au moins deux personnes, physiques ou morales. Il n'existe aucune limitation sur le nombre d'associés. De plus, toute personne peut devenir associée d'une sci, quelle que soit sa nationalité. Cependant, pour créer une sci familiale, les associés doivent obligatoirement être des membres de la famille.

## Sci entre époux

Un couple peut créer, ensemble, une [sci](#). Cependant, avant de se lancer, il est nécessaire de prendre en compte quelques points, dont le type d'union et le régime matrimonial. En effet, pour le régime de communauté, pour apporter un bien commun dans la structure, chaque époux doit obtenir l'accord de l'autre. Pour le régime de la séparation des biens, créer une sci permet au couple d'éviter l'indivision et facilite la transmission des biens en cas de décès.

## Sci entre amis

La création d'une sci est assez libre. En effet, une personne peut s'associer avec les individus de son choix. Il est ainsi possible de créer une sci entre un groupe d'amis afin d'acquérir un bien immobilier.

## Un mineur peut-il devenir associé en sci ?

Un mineur peut devenir associé dans une sci. D'ailleurs, pour les sci familiales, de plus en plus de parents décident d'intégrer leurs enfants dans la société afin de faciliter la succession.

Les mineurs émancipés peuvent librement intégrer une sci. Cependant, les mineurs non émancipés doivent avoir l'autorisation de leurs tuteurs légaux.

Créer une sci seul n'est pas possible du point de vue juridique. Cependant, il est possible qu'elle ne soit constituée que d'un seul associé en cas de décès des autres associés ou si ces derniers décident de se séparer des parts.

## Pourquoi créer une sci ?

### **Vous trouverez ci-dessous la liste des avantages de la création d'une sci :**

- La protection du patrimoine immobilier
- La possibilité de devenir propriétaire avec un budget limité
- Une transmission simplifiée des biens
- Un choix de régime fiscal plus flexible
- La possibilité de vendre des parts de la sci
- La possibilité de modifier le capital.

## Quand créer une sci ?

La création d'une sci est avantageuse si la personne est fortement fiscalisée. En effet, il est possible de tirer profit de l'imposition de la sci. De plus, cet avantage est exploitable si les revenus générés par le patrimoine immobilier sont importants. Cependant, une sci peut engendrer plus d'impôts si elle n'est constituée que d'un seul bien immobilier.

### **Bon à savoir :**

Bien que la création d'une sci offre un grand nombre d'avantages, il faut aussi tenir compte des inconvénients de cette structure. Les plus importants sont la complexité de la création d'une sci et la nécessité d'organiser une assemblée générale, tous les ans.

## Comment créer une sci ?

Pour créer une sci, il faut dans un premier temps déterminer son type.

### **4 types de sci**

Le choix du type de la sci doit dépendre de l'activité envisagée par les associés. Il est possible de choisir entre les différents types de sci qui figurent sur la liste suivante :

#### sci familiale

La sci familiale est le type de sci le plus répandu. Elle permet aux membres d'une famille de mieux gérer leur patrimoine immobilier. Le plus grand avantage de ce type de sci est la bonne gestion de la succession.

#### sci de location

La sci de location permet aux associés de mettre en location les biens qui ont été mis en commun. Pour la location meublée, elle est obligatoirement soumise à l'impôt sur les sociétés.

#### sci d'attribution

La sci d'attribution permet d'acquérir ou de construire des biens dans le but de les partager entre

les associés, selon les parts de chacun.

sci de construction vente

La sci de construction vente permet de construire des biens pour les revendre. Étant une société commerciale, elle est soumise à l'impôt sur les sociétés.

## Étapes pour créer une sci

Nous vous proposons de suivre 4 étapes pour constituer sa sci dans les meilleures conditions.

### Étape 1. Constituer le capital

Dans un premier temps, il est nécessaire de déterminer le montant du capital de la société. Les apports de chaque associé peuvent être en numéraire ou en nature.

### Étape 2. Rédiger les statuts

Les statuts définissent le mode de fonctionnement de la sci. Ils doivent mentionner quelques informations obligatoires, telles que la dénomination sociale de la société, sa durée de vie et l'identité des associés et celle des gérants.

### Étape 3. Publier un avis de création

Il est obligatoire de publier un avis de création de la sci dans un journal d'annonces légales. La publication doit être effectuée au plus tard 30 jours après la signature des statuts.

### Étape 4. Immatriculer

L'étape finale consiste à immatriculer la sci. La demande d'immatriculation doit être effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce. Pour la création, il est nécessaire de remplir le formulaire m0 pour sci qui contient toutes les informations caractérisant la structure.

## Comment créer une sci sans [notaire](#) ?

Les services d'un notaire ne sont pas obligatoires lors de la création d'une sci. Les associés peuvent rédiger seuls les statuts de la société.

## Combien de temps pour créer une sci ?

Une fois la demande déposée auprès du [greffe du tribunal de commerce](#), il faut attendre en moyenne dix jours pour recevoir les documents attestant la création de l'entreprise. Cependant, en faisant appel aux services d'un professionnel, ce délai est réduit à deux jours.

## Vendre un bien en sci

Il n'est pas plus compliqué de vendre un bien en SCI que de vendre en indivision. Une [vente immobilière](#) commence toujours pas une juste [estimation du bien immobilier](#) et sans engagement auprès de nos experts immobiliers.

