



?? Pourquoi vous devez créer une SCI

Fiche pratique publié le **04/09/2023**, vu **1302 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://assistant-juridique.fr)

La Société Civile Immobilière représente une structure légale qui offre la possibilité de détenir et de gérer un patrimoine immobilier à des fins résidentielles, professionnelles ou commerciales.

LES AVANTAGES DE LA CREATION D'UNE SCI

La création d'une Société Civile Immobilière (SCI) peut présenter plusieurs avantages en fonction de votre situation et de vos objectifs.

Voici quelques raisons pour lesquelles vous pourriez envisager de créer une SCI :

1. **Gestion du patrimoine familial** : Si vous possédez des biens immobiliers que vous souhaitez transmettre à vos héritiers tout en maintenant un contrôle sur la gestion, une SCI peut être une solution. Vous pouvez répartir les parts sociales entre les membres de votre famille, facilitant ainsi la transmission tout en évitant le partage physique des biens.
2. **Flexibilité de la propriété** : Une SCI permet de détenir des biens immobiliers à plusieurs, ce qui peut être avantageux pour les associés en termes de répartition de la propriété et de partage des responsabilités. Cela peut être utile pour des partenaires d'affaires, des amis ou des membres de la famille.
3. **Gestion plus simple** : Une SCI peut faciliter la gestion des biens immobiliers, car elle offre un cadre juridique formel pour la prise de décisions. Les règles de majorité définies dans les statuts permettent de régir les choix concernant la location, la vente ou d'autres décisions importantes.
4. **Transmission facilitée** : La SCI offre une solution de transmission progressive et planifiée. Vous pouvez transmettre progressivement les parts sociales à vos héritiers, ce qui peut réduire les coûts de succession et assurer une transition plus fluide.
5. **Protection de votre patrimoine** : En détenant des biens immobiliers au sein d'une SCI, vous séparez votre patrimoine personnel de celui de la société. Cela peut offrir une certaine protection en cas de litiges ou de créances, limitant potentiellement les risques pour vos biens personnels.
6. **Gestion des indivisions** : Si vous possédez un bien immobilier avec plusieurs personnes et que la gestion en indivision devient complexe, la création d'une SCI peut offrir une structure

plus organisée pour prendre des décisions et gérer efficacement le bien.

7. Optimisation fiscale : La SCI peut permettre certaines optimisations fiscales en termes de transmission, de gestion et de déduction de charges liées à l'entretien des biens immobiliers. Cependant, il est important de consulter un professionnel pour comprendre les implications fiscales spécifiques à votre situation.

LES ASSOCIÉS ET LE CAPITAL SOCIAL

La constitution d'une Société Civile Immobilière requiert au minimum deux associés, avec la flexibilité de définir librement le montant du capital social par les associés.

En échange, vous et vos associés obtiendrez des parts sociales, pouvant ultérieurement faire l'objet d'une cession ou d'une transmission, éventuellement sous forme de démembrement de propriété pour optimiser les coûts liés à la transmission future de ces parts.

LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Il vous incombera également de nommer une ou plusieurs personnes compétentes pour diriger la société (ces personnes peuvent être des associés ou non, des individus physiques ou morales).

Afin d'assurer la stabilité de votre SCI, il pourrait être judicieux d'envisager la désignation de deux gérants lors de la création ou de prévoir à l'avance une succession de gestion dans les statuts, pour faire face aux situations de décès, de démission ou de révocation du gérant.

PRISE DE DÉCISIONS

Au sein d'une SCI, les règles de majorité pour prendre des décisions sont définies dans les statuts.

Des statuts bien rédigés ont la capacité d'organiser les modalités de vote des décisions ainsi que les règles de majorité. En cas de désaccord, la SCI peut ainsi éviter les situations de blocage fréquentes lors de la copropriété d'un bien immobilier.

Dans cette optique, la SCI se présente comme une alternative favorable à la copropriété traditionnelle et à ses conséquences (notamment les exigences d'unanimité ou des deux tiers pour les décisions).

Il est également envisageable d'établir, dans les statuts de la SCI, une distinction entre la qualité d'associé et le pouvoir de prise de décision au sein de la société, ce cas se produisant lorsque des parents envisagent de transmettre la nue-propriété des parts à leurs enfants.

Dans le contexte d'une transmission, les statuts seront soigneusement rédigés pour permettre à l'usufruitier de maintenir le contrôle décisionnel au sein de la société.

ANTICIPER LES ÉVÉNEMENTS DE LA VIE : DIVORCE, DÉCÈS

Sécuriser la création de votre SCI est essentiel pour éviter les retombées conséquentes des événements de la vie, tels que le divorce ou le décès.

Si les associés sont mariés selon le régime de communauté réduite aux acquêts, il est recommandé de privilégier l'apport de biens propres, s'ils en possèdent, au capital social de la SCI. Cette approche évite la division de la valeur des parts ayant rémunéré cet apport avec le conjoint, en cas de divorce.

En ce qui concerne le décès d'un associé, la SCI ne se dissout pas automatiquement.

Les statuts établiront les modalités de transmission des parts sociales dans cette situation : transmission automatique aux héritiers ou transmission après l'approbation des associés survivants, en suivant des règles de majorité à préciser.

Pour plus d'informations sur les formalités de création d'une SCI, vous pouvez vous reporter à notre dossier gratuit : [Comment créer une SCI en 6 étapes ?](#)