



Retrouvez DESCAMPIAUX DUDICOURT Immobilier au salon de l'immobilier les vendredi 23 - samedi 24 et dimanche 25 mars 2007 - LILLE Grand Palais
3 jours pour vendre - acheter ou investir

La SCI : un outil de gestion patrimonial ?

La Société Civile Immobilière (SCI) est un outil idéal pour acheter ou gérer un bien immobilier en commun, tout cela en souplesse et avec un minimum de contraintes. D'où l'engouement suscité : plus de 40 000 SCI enregistrées chaque année.

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La Société Civile Immobilière est une société à objet non commercial, constituée en vue d'acheter, de faire construire ou de faciliter la gestion de biens immobiliers.

L'article 1832 du Code civil définit la SCI comme un contrat et doit faire obligatoirement l'objet d'un écrit. Ce contrat ne peut se former que si les parties ont donné leur consentement, ce qui exclut toute personne dont les facultés sont altérées.

La loi ne fixe aucun montant minima pour le capital ni la valeur nominale des parts sociales. Ces dernières doivent être de valeur égale, d'un montant librement décidé par l'ensemble des membres fondateurs. Ce capital peut être constitué par des apports en numéraire et/ou par des apports en nature (biens matériels, mobiliers et/ou immobiliers).

La SCI ne peut ni acheter un bien pour le revendre à titre régulier, ni le meubler en vue de louer en meublé.

Comment fonctionne une SCI ?

Concernant le fonctionnement de la SCI, il existe deux organes de gestion :

- La gérance, à la charge d'une ou plusieurs personnes, qu'elles soient associées ou non à la création, avec indication dans les statuts ou par un acte distinct, ou désignées par une décision des

associés. Une personne morale peut être nommée gérante de la société.

- L'assemblée des associés. Il faut être au minimum deux personnes et il n'y a aucun maximum prévu par la loi. Il n'y a pas condition de qualité, ni de nationalité requise pour être associé. Peuvent être associées des personnes physiques ou des personnes morales.



A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Comment constituer une SCI ?

Tant que l'objet de la SCI est limité à l'acquisition et/ou la gestion d'un bien immobilier, il n'y a guère de difficultés. En revanche lorsque l'objectif est d'organiser la transmission d'un patrimoine immobilier, de nombreuses questions vont se poser. Dans cette hypothèse, recourir à un professionnel sera

fortement recommandé pour la rédaction des statuts, même si ce n'est pas une obligation.

Pourquoi constituer une SCI ?

Elle est un outil de gestion et de préservation du patrimoine car le seul propriétaire du bien est la SCI. Pour exemple, elle prive les propriétaires de la possibilité de mener une action en partage ou de forcer le concubin survivant à quitter le bien dont il n'est pas l'héritier.

L'intérêt principal d'une SCI réside dans la souplesse de répartition du pouvoir et des décisions de gestion car l'unanimité n'est pas nécessaire pour agir.

Les incidences fiscales

Sauf option prise par la SCI, celle-ci n'opte pas pour l'impôt sur les sociétés. Les bénéfices encaissés par chaque associé entrent donc dans ce cas dans le revenu global de chacun d'eux. Sur la déclaration annuelle, ils seront portés en tant que revenus fonciers (au prorata des parts détenues par chaque associé) pour les personnes physiques, et comme bénéfices commerciaux, s'il s'agit d'une société associée de la SCI.

Les informations données n'ont pas un caractère exhaustif. Aussi pour obtenir de plus amples renseignements, les services de DESCAMPIAUX-DUDICOURT Immobilier se tiennent à votre entière disposition.

LILLE CENTRE

94, rue du Molinel
03 20 14 52 05

LILLE GAMBETTA

307, rue Gambetta
03 20 14 56 30

LILLE VAUBAN

58, rue de Turenne
03 20 22 99 22

LAMBERSART LOMME

243, av. de Dunkerque
03 20 14 16 00

ARMENTIERES

5, rue Sadi Carnot
03 20 35 48 48

BONDUES

94, av du G^{al} de Gaulle
03 20 28 12 00