

La société civile immobilière (SCI)

Mode d'emploi - Avantages et
inconvénients d'un tel montage

Anne Taïbi-Hovsepian



Objet social •
Associés •
Statuts • Gérance •
Cession • Fiscalité •
Transmission •
Partage • Dissolution •
Liquidation •

La société civile immobilière (SCI)

Mode d'emploi - Avantages et
inconvenients d'un tel montage

Anne Taïbi-Hovsepien



Objet social •
Associés •
Statuts • Gérance •
Cession • Fiscalité •
Transmission •
Partage • Dissolution •
Liquidation •

L'AUTEUR

ANNE TAIBI-HOVSEPIAN

est avocat au barreau de Marseille ; elle est spécialiste en droit patrimonial de la famille.

DANS LA MÊME COLLECTION

- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taibi-Hovsepian, 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 2023.
- *La copropriété*, B. Naudin, 2^e éd. 2022.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, C. Gentiletti, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, C. Gentiletti, 2019.

Ouvrages de cours

- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4^e éd. 2022.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4^e éd. 2022.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 3^e 2022.



© 2023, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297178853
ISSN 2681-7225

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

La Révolution de 1789 a marqué la fin du droit féodal sur la propriété, sonnant le glas de la distinction entre la propriété directe et la propriété utile. Elle établit et consacre la suprématie du principe de la propriété individuelle. Elle impose la magnificence de la notion de propriété, résultant du triptyque romain : *usus*, *fructus* et *abusus*. Dès lors, l'acquisition par une seule personne permet une gestion de la propriété plus simple à bien des égards. En ce sens, l'article 815 du Code civil met en garde les postulants, telle une gargouille dans le sacro-saint du code, annonciatrice d'une issue fatale : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ».

Ainsi, s'aventurer à plusieurs dans la possession de la propriété peut se révéler être un casse-tête, voire une entreprise hasardeuse. La société civile immobilière (SCI) peut être l'instrument étonnant qui va permettre l'acquisition et le fonctionnement à plusieurs de la propriété immobilière.

La SCI est appréciée par les Français : on lui voue des qualités magiques, on se la recommande, élément du patrimoine dont il est de bon ton d'être le gérant, a minima associé. Cependant, la SCI à tout prix est à manier avec précaution ; sa mise en œuvre et son fonctionnement peuvent en effet apparaître inadaptés. Ainsi, une réflexion préalable, en fonction des situations, est à privilégier quant à son choix, et concernant les clauses qui composent ses statuts. Ces derniers auront pour vocation d'en faciliter sa gestion.

Il est à retenir que suivant les situations, la SCI permet :

- de sécuriser le patrimoine familial, en vue de servir au mieux l'activité professionnelle ;
- l'optimisation fiscale, la sécurité face aux créanciers ;
- l'acquisition d'un patrimoine, pour lequel la capacité financière propre d'une seule personne s'avérerait insuffisante.

Quelques exemples sont explicites, afin d'appréhender cet instrument à sa juste mesure.

La SCI miracle

En France, on décompte 9 % de familles recomposées. Aussi, il est intéressant de s'interroger sur la situation en cas de décès d'un époux, pouvant s'avérer source de conflits et d'insécurité pour l'époux survivant face aux enfants d'un premier lit. L'époux survivant est certes héritier, mais sa part sera toujours réduite et égale à un quart.

Il vaut mieux prévenir que guérir : l'acquisition du bien immeuble par la SCI familiale, avec une clause dans les statuts d'agrément, préservera le patrimoine des autres héritiers voulant imposer leur volonté, et le cas échéant vendre les biens appartenant à la SCI.

À l'inverse, si le conjoint veut vendre ou louer le bien, il est possible que tout ou partie des héritiers refusent. Dans les deux situations, des conflits peuvent surgir. Le choix de la SCI avec insertion dans les statuts de la clause d'agrément sera toujours protecteur du conjoint survivant.

Il s'agit d'un choix d'anticipation dans le cadre de la transmission patrimoniale à ses héritiers permettant d'éviter l'indivision. La SCI réglera le fonctionnement de la propriété et la préservera en vue d'un maintien dans la famille.

Pour pallier les comportements versatiles d'un époux qui souhaite révoquer à l'insu de l'autre conjoint, la donation au dernier des vivants peut même être anticipée.

De même, lors d'un divorce contentieux, les biens appartenant à la SCI peuvent être exclus de l'indivision, et donc des conséquences patrimoniales conflictuelles. Ils auront une nature différente qui leur permettra d'être gérés indépendamment, sur des règles préétablies et en fonction des statuts qui les déterminent. Ainsi, alors que le couple est enlisé dans une procédure de divorce, entraînant une gestion des biens suivant les règles de l'indivision, avec des blocages sur le patrimoine, les biens appartenant à la SCI sont exclus de la procédure et un fonctionnement préétabli lui est applicable.

Le choix de la SCI est à privilégier, pour le couple hors mariage, propriétaire en indivision d'un bien, sous le statut de l'union libre, plus communément appelé « concubinage ». Au décès de l'un d'eux, la transmission à l'autre est possible sous forme de legs, mais demeure coûteuse en droit des successions ; le concubin survivant devra en effet régler des droits de succession évalués à hauteur de 60 %. Ainsi, l'achat du domicile conjugal par la SCI avec des concubins permet de sécuriser le domicile conjugal, lieu de vie de la famille.

La SCI permet de faire front contre les créanciers d'un des époux. La saisie des parts de ce dernier s'avérera dans les faits coûteuse et peu efficace, car vendre aux enchères des parts sociales est quasi impossible.

Dans le cadre du couple pacsé, la SCI peut se révéler appropriée, lorsque les partenaires souhaitent quantifier leurs apports et ne pas avoir forcément une indivision à parts égales à 50 %.

Ou encore, la SCI est conforme à la volonté de maîtriser sa fiscalité. Les revenus locatifs peuvent ne pas être une source de revenus taxables pour les associés, à condition d'opter pour la fiscalité à l'IS, et sans versement de dividende.

L'achat de locaux professionnels par le biais de la SCI permet de distinguer les patrimoines. Le loyer est une charge pour l'entité qui exploite une activité professionnelle, source de revenus supplémentaire. Avec la cessation de l'activité professionnelle, les loyers seront source de revenus complémentaires à la retraite.

Plus simplement, la SCI permet l'achat à plusieurs, en famille ou entre amis, d'un bien immobilier afin d'augmenter la capacité financière d'acquisition, pour un prix plus important et un bien immobilier plus cher. De plus, si l'achat s'effectue à l'aide d'un prêt immobilier, la somme prêtée sera plus importante, compte tenu du nombre d'associés venant en garantir le remboursement.

Par ailleurs, et en avant-propos, il convient de distinguer les différents types de sociétés civiles afin de définir la SCI.

Les différents types de sociétés civiles

La SCI n'est pas la seule société civile ; il en existe plusieurs, qui ont des vocations différentes :

- **la société civile immobilière (SCI)** désigne communément les sociétés civiles immobilières de location, dites aussi « sociétés civiles de gestion ». La SCI de gestion n'a pas pour objet d'acheter pour revendre les biens immobiliers, mais pour acquérir un bien immobilier, le gérer et plus généralement le louer ;
- **la société civile de construction-vente (SCCV)** concerne surtout les investisseurs qui acquièrent un terrain pour construire un ou plusieurs immeubles en vue de les revendre et de réaliser un profit ;
- **la société civile de placement immobilier (SCPI)** propose des titres au public afin d'acquérir des immeubles affectés à la location ; chaque porteur de parts reçoit une fraction des loyers tout en étant exonéré de toute gestion ;

– la **société civile d'attribution** a pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles ; son but est d'en attribuer des lots déterminés en jouissance à chacun des associés, et en pleine propriété à la dissolution de la société.

Un questionnement indispensable post-création

La création de la SCI va nécessiter une première phase de travail basée sur le questionnement.

En qualité de professionnel du droit, ou en tant que profane, il convient de déterminer l'empreinte de la SCI en fonction du but et des besoins des associés. Il conviendra ainsi d'appréhender :

- les objectifs de l'ensemble des associés ; il faudra déterminer si la SCI est circonscrite dans la sphère familiale, professionnelle, ou celle de l'optimisation patrimoniale ;
- les liens entre les différents associés (mariés, concubins), leur statut et leur âge seront déterminants ;
- les problématiques liées à l'incapacité, en présence d'un associé mineur ou d'une personne sous protection judiciaire des majeurs, pour y apporter une réponse en distinction de la propriété des parts, des fonctions et des pouvoirs dans la société ; il faudra porter une attention particulière au bénéfice de certains associés privilégiés pour lesquels l'objectif est avant tout une protection à leur égard ;
- les moyens d'acquérir les biens immeubles au bénéfice de la SCI : sous forme d'apport, d'achat ou de choix de souscrire un prêt immobilier ;
- la mise en location des biens immeubles à un tiers ou à un associé ou la mise à disposition gratuite au bénéfice d'associés ;
- les choix quant à la gérance sur la nomination de la personne, sa cotitularité, ses pouvoirs, sa rémunération, et sur la fiscalité de la SCI et des associés ;
- la dénomination : elle peut par exemple être composée des initiales des enfants des associés (« dénomination mikado ») ou encore revêtir une forme plus classique ;
- le choix du lieu du siège social, correspondant à une inspiration pratique.

Ce questionnement doit être le plus exhaustif possible afin de confectionner au mieux les statuts.

En second lieu, un travail de rédaction des statuts est nécessaire. Eu égard aux statuts types existants, le sur-mesure s'impose afin d'en retranscrire la mise en œuvre qui devra être en corrélation avec la première phase de réflexion.

Ils seront organisés à la manière d'une armoire dont il conviendra d'ouvrir les différents tiroirs en fonction du déroulement de la vie de la SCI pour en faciliter son fonctionnement.

La SCI va prendre naissance, dans le contrat de société, dans lequel les associés vont émettre leur volonté de se regrouper, et en vue de créer une entité spécifique, dotée de la personnalité juridique.

En ce sens, le contrat de société représente :

- d'une part, le contrat (« les statuts »), qui est un acte juridique conclu entre deux ou plusieurs personnes convenant de mettre quelque chose en commun en vue de se partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter ; c'est l'acte constitutif de la société ;
- d'autre part, la société, personnalité juridique qui produira des effets en dehors du cercle des associés, à laquelle est affecté le bien mis en commun, et ayant la capacité juridique d'agir au nom et dans l'intérêt commun des associés.

Des règles lui sont applicables :

- les règles contractuelles prévues directement dans les statuts et conclues entre les associés ;
- des règles législatives prenant naissance dans le droit commun des contrats, dans le tronc commun avec le droit des sociétés, et plus spécifiquement dans le droit des sociétés civiles.

L'article 1105 du Code civil reprend quant à lui l'arborescence dans la hiérarchie des règles :

« Les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous-titre ["Le contrat"].

Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à chacun d'eux.

Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières. »

De plus, l'article 1845, alinéa 2 du Code civil exclut le caractère commercial ; la SCI ne peut donc avoir qu'une activité civile en raison de sa forme ou son objet.

Par ailleurs, à ce jour, alors que pour les sociétés commerciales (en particulier les sociétés par actions et les sociétés à responsabilité limitée) les règles européennes s'appliquent sous l'égide du traité de Rome, pour les sociétés civiles, aucune coordination entre les États membres n'est encore intervenue.

Ainsi, l'article 1837, alinéa 1^{er} du Code civil définit la loi française comme la seule source applicable à toutes les sociétés civiles dont le siège social est situé sur le territoire français.

La compétence territoriale française comprend :

- la France métropolitaine ;
- les départements et régions d'outre-mer : la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
- les collectivités territoriales : la Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon et Wallis-et-Futuna.

Chapitre 1 – Création de la SCI

I – Caractéristiques	13
A. OBJET SOCIAL	13
1. Objet social licite	13
2. Objet social illicite et sanctions.....	14
B. ASSOCIÉS.....	14
1. Nombre d'associés.....	14
2. Qualité d'associé	14
C. DÉNOMINATION SOCIALE	14
1. Détermination de l'identification de la société.....	14
2. Protection de la dénomination sociale.....	15
3. Mise en œuvre de la protection de la dénomination sociale.	16
D. DURÉE	16
1. Fixation statutaire de la durée.....	16
2. Prorogation de la durée en cours de vie sociale.....	16
3. Dissolution de la société à défaut de prorogation de la durée.....	16
E. SIÈGE SOCIAL ET NATIONALITÉ	16
1. Fixation du siège au domicile du représentant légal.....	17
2. Fixation du siège auprès d'une société de domiciliation.....	17
F. CAPITAL SOCIAL	17
G. APPORTS.....	18
1. Différents types d'apports	18
2. Évaluation et rémunération des apports.....	21
3. Restitution des apports.....	21
H. GÉRANCE ET MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT	21
II – Conditions de fonds relatives aux associés	22
A. CONDITIONS RELATIVES AU CONSENTEMENT	22
1. Conditions afférentes au consentement des associés eu égard au contrat de société	22
2. Conséquences de l'acte secret.....	23

B. CARACTÈRES AFFÉRENTS À L'INTÉGRITÉ DU CONSENTEMENT : LES VICES DU CONSENTEMENT	24
1. Erreur commise par un associé	24
2. Dol subi par un associé	25
3. Violence subie par un associé	25
C. CONDITIONS AFFÉRENTES À LA CAPACITÉ STATUT SITUATION DE L'ASSOCIÉ	26
1. Conditions afférentes à la capacité de l'associé	26
2. Participation d'un mineur	26
D. CONDITIONS AFFÉRENTES AU STATUT MARITAL DE L'ASSOCIÉ	35
1. Associé marié	35
2. Associé partenaire d'un pacte civil de solidarité (pacs)	37
3. Associé personne morale	37
4. Associé étranger	37
5. Associé faisant l'objet d'une procédure collective	38
III – Conditions de forme	38
A. RÉDACTION DES STATUTS	39
1. Forme des statuts	39
2. Signataire des statuts de la société	39
3. Nombre d'exemplaires	40
B. FORMALITÉS CONSÉCUTIVES À LA CONSTITUTION DE LA SCI	40
1. Enregistrement des statuts	40
2. Publication dans un journal d'annonces légales	40
C. IMMATRICULATION DE LA SCI	41
1. Dépôt du dossier au registre du commerce et des sociétés	41
2. Dépôt du dossier de manière dématérialisé	41
3. Documents justificatifs à fournir lors de l'immatriculation au RCS	41
D. ACQUISITION DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE	43
E. SORT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION	43
1. Réalisation des actes en vertu d'un mandat	43
2. Reprise des actes par la signature des statuts	44
3. Reprise des actes par décision des associés	44
4. Défaut de reprise des actes passés pour la société	44
5. Sociétés constituées avant le 1 ^{er} juillet 1978	45
6. Régime fiscal de la société non immatriculée	45
7. Immatriculation après le 1 ^{er} novembre 2002	45
F. DÉCLARATION D'EXISTENCE DE LA SCI AUPRÈS DE L'ADMINISTRATION FISCALE	46

Chapitre 2 – Fonctionnement de la société civile immobilière

I – Gérance	47
A. MODALITÉS DE NOMINATION	47
B. FORMALITÉS DE PUBLICITÉ CONSÉCUTIVES À LA NOMINATION	48
C. DURÉE DES FONCTIONS DU GÉRANT	48
D. POUVOIRS DU GÉRANT	48
E. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT	48
F. RESPONSABILITÉ DU GÉRANT	49
G. EN CAS DE VACATION DE LA GÉRANCE	49
II – Associés	50
A. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS	50
1. Droit de participer aux décisions collectives	50
2. Différents modes de consultation des associés	50
3. Acte constatant le consentement de tous les associés	52
B. DROIT DE VOTE AUX DÉCISIONS COLLECTIVES	52
1. Abus du droit de vote	53
2. Règles de <i>quorum</i> et de majorité	53
C. OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS	56
1. Réalisation des apports	56
2. Obligation de supporter le passif social	56
3. Contribution aux pertes	56
D. CAS D'EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ OU DE RETRAIT VOLONTAIRE	57
1. Cas d'exclusion d'un associé	57
2. Droit de retrait	58
III – Bénéficiaires effectifs de la société	58
A. NOTION DE BÉNÉFICIAIRE EFFECTIF	58
B. OBLIGATIONS LIÉES À L'IDENTIFICATION DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS	59
C. MODALITÉS DE DÉCLARATION DE BÉNÉFICIAIRE EFFECTIF	59
D. DÉFAUT DE DÉPÔT DE LA DÉCLARATION DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS	60
E. SANCTIONS PÉNALES	60

Chapitre 3 – Cession et transmission de parts sociales

I – Cession des parts sociales	62
A. CONDITIONS DE FONDS	62
1. Date de cession des parts	62
2. Forme de la cession	62
3. Agrément	62
4. Cession réalisée sans l'agrément des associés ou malgré leur refus	63

B. CONDITIONS DE FORME ET OPPOSABILITÉ AU TIERS	63
1. Conditions de forme.....	63
2. Opposabilité de la cession	63
3. Mise à jour des statuts.....	64
4. Mise en jeu du droit de préemption urbain.....	64
5. Enregistrement des actes	64
C. PLUS-VALUES.....	66
II – Transmission des parts sociales.....	67
A. DONATION	67
B. SUCCESSION	67
C. CONTINUATION DE LA SOCIÉTÉ AVEC LES HÉRITIERS	68
D. CONTINUATION DE LA SOCIÉTÉ AVEC LES SEULS ASSOCIÉS SURVIVANTS	69
E. CONTINUATION DE LA SOCIÉTÉ AVEC CERTAINES PERSONNES DÉTERMINÉES	69

Chapitre 4 – Nantissement des parts sociales

I – Nantissement de parts sociales de sociétés civiles constituées avant le 1 ^{er} juillet 1978.....	72
II – Formalisme de nantissement des parts.....	72
III – Réalisation forcée des parts sociales	73
A. VENTE AMIABLE DES PARTS SOCIALES	73
B. VENTE SOUS FORME D'ADJUDICATION DES PARTS SOCIALES	74
IV – Mesures conservatoires portant sur les parts sociales.....	75
A. SAISIE CONSERVATOIRE	75
B. NANTISSEMENT JUDICIAIRE.....	75

Chapitre 5 – Gestion patrimoniale

I – Acquisition de biens immobiliers.....	77
A. FORME DES ACTES.....	77
B. FINANCEMENT	77
II – Mise en location des biens.....	78
A. BAIL D'HABITATION	78
1. Formalités et forme du bail d'habitation.....	79
2. Pièces annexées au bail	83
3. Simultanément à la signature du bail, il est recommandé de garantir le règlement des loyers et ses accessoires.....	90
4. Obligation d'assurance	95
5. Durée du bail d'habitation	96
6. Fixation du loyer.....	97
7. Le règlement du loyer et des charges récupérables.....	102

8. Obligations de la SCI bailleuse.....	108
9. Obligations du locataire.....	110
10. Transmission du bail lors de la vente du bien immobilier.....	111
11. Fin du bail.....	113
B. BAIL COMMERCIAL.....	117
1. Champ d'application.....	117
2. Forme.....	118
3. Durée du bail.....	119
4. Loyer.....	121
5. Charges locatives.....	123
6. Non-paiement du loyer commercial.....	124
7. Dépôt de garantie.....	124
8. Déspécialisation partielle et plénière.....	125
9. Sous-location commerciale.....	125
10. Procédure en matière de bail commercial.....	126
11. Autres dispositions.....	127
12. Résiliation du bail.....	128
13. Vente du local commercial par la SCI.....	128
C. IMMEUBLE APPARTENANT À LA SCI ET OCCUPÉ PAR LES ASSOCIÉS.....	129
1. Incidence civile.....	129
2. Incidences fiscales.....	129

Chapitre 6 – Société civile immobilière soumise aux règles du traitement des entreprises en difficulté

I – Procédure de sauvegarde ou de redressement.....	131
II – Procédure en redressement judiciaire.....	133

Chapitre 7 – Dissolution, liquidation et partage

I – Dissolution.....	135
A. DIFFÉRENTES CAUSES DE DISSOLUTION.....	135
B. CONSÉQUENCES DE LA DISSOLUTION.....	135
C. FORMALITÉS D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITÉ.....	136
1. Enregistrement de l'acte.....	136
2. Publicité et opposabilité aux tiers.....	136
3. Formalités modificatives au registre du commerce.....	136
II – Liquidation.....	137
A. LIQUIDATEUR.....	137
1. Désignation.....	137
2. Fonctions.....	137

B. CLÔTURE DE LA LIQUIDATION	138
C. PARTAGE	138
1. Forme du partage	138
2. Formalités d'enregistrement.....	139

Chapitre 8 – Fiscalité

I – Fiscalité des apports.....	141
A. APPORT EN NUMÉRAIRE	141
B. APPORTS EN NATURE	141
1. Apports purs et simples	141
2. Concernant l'apport des biens immobiliers	142
3. Concernant les apports à titre onéreux	142
II – Choix du régime fiscal d'imposition.....	142
A. PRODUITS IMPOSABLES.....	143
B. CHARGES DÉDUCTIBLES	144
C. EN CAS DE RÉSULTATS DÉFICITAIRES	144
D. OBLIGATION DE DÉCLARATION D'EXISTENCE	144
E. IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE EN CAS DE CESSION D'UN IMMEUBLE APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ	144
F. MODALITÉS D'IMPOSITION EN CAS DE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ DES PARTS SOCIALES.....	145
G. CAS DE CESSION DE L'IMMEUBLE SOCIAL ET DE DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	145
ANNEXES.....	147

CRÉATION DE LA SCI

La création de la SCI s'effectue en plusieurs étapes, qui permettront de lui donner existence et distinction.

Un certain nombre de caractéristiques sont à déterminer, nécessaires pour la définir dans la légalité.

Ainsi, l'article 1835 du Code civil en dessine les contours : les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement. Les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

I. Caractéristiques

Le contrat de société doit être établi au respect des conditions de validité des contrats.

A. OBJET SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article 1833 du Code civil, toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés.

1. Objet social licite

L'activité réellement exercée par la société détermine la licéité.

L'objet social tel que décrit dans les statuts est déterminant, car il va conditionner la régularité des opérations que la société va effectuer tout au long de son existence, et permettre notamment d'apprécier :

- la validité des engagements souscrits au nom de la société ;
- la nécessité d'une modification statutaire en cas de changement d'activité ;
- la mise en œuvre de la responsabilité pénale de la société, celle-ci ne pouvant pas être engagée si l'acte reproché à la société n'entre pas dans son objet.

En outre, la réalisation ou l'extinction de l'objet entraîne la dissolution de la société.

Juridiquement, les activités immobilières sont considérées comme civiles.

2. Objet social illicite et sanctions

Les sanctions applicables aux sociétés dont l'objet social est illicite sont les suivantes :

- la nullité de la société ;
- une action en régularisation si l'objet social n'est pas mentionné ou mal formulé.

B. ASSOCIÉS

1. Nombre d'associés

L'article 1832, alinéa 1^{er} du Code civil dispose que la société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent, par un contrat, d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter.

Aucun nombre maximum d'associés n'est imposé par la loi.

2. Qualité d'associé

En principe, a seule qualité d'associé la personne qui réunit les éléments caractéristiques du contrat de société, c'est-à-dire :

- qui a fait un apport ;
- qui participe aux bénéfices (ou aux économies) et aux pertes ;
- qui a eu la volonté de s'associer (*affectio societatis*).

C. DÉNOMINATION SOCIALE

1. Détermination de l'identification de la société

L'identification de la société est déterminée dans les statuts (C. civ., art. 1835) ; ces derniers doivent impérativement mentionner la dénomination sociale.

Il convient de transposer à la SCI la jurisprudence à propos des sociétés commerciales.

Ainsi, la dénomination sociale peut être :

- une dénomination liée à l'objet social ou son lieu d'activité (par exemple « SCI du 1 rue des Terrasses fleuries ») ;
- une dénomination comportant un nom de personne. Il est souvent fait usage du nom d'un ou plusieurs associés, pouvant notamment être couplé avec d'autres termes. Cependant, on ne peut utiliser le nom patronymique d'une tierce personne, au risque de créer une confusion (sauf si le patronyme est très courant, comme Dupont ou Durand) ;
- une dénomination de fantaisie. Le choix libre d'une dénomination sociale peut également être fantaisiste, sous réserve d'exclure toute confusion.

Quant à l'utilisation d'un sigle différent de la dénomination sociale, il doit faire l'objet des mêmes formalités de publicité, lui procurant ainsi une protection identique.

Il convient de veiller aux droits des tiers dans le choix de la dénomination sociale.

Le choix de la dénomination de la société par les associés est libre, sous réserve de droits que les tiers peuvent avoir sur cette dénomination à quelque titre que ce soit : droits résultant notamment d'une marque, d'un nom commercial ou de domaine, d'une création littéraire ou d'une dénomination sociale antérieure.

À cet effet, des recherches d'antériorité au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou à l'Institut national de la propriété industrielle (INPI) seront utiles afin de déterminer si la dénomination fait déjà l'objet d'un droit privatif.

Une recherche négative, n'exempte pas la société d'une éventuelle action en responsabilité pour concurrence déloyale¹. Cependant, si la dénomination est déterminée par le nom d'un des associés, on peut considérer qu'il y a une utilisation de bonne foi².

Certains termes sont interdits, car ils sont associés à une activité réglementée ou un statut particulier ; tel est le cas des mots « mutuelle », « mutuel », « mutualité » ou « mutualiste ». En outre, est proscrite sous peine d'amende l'utilisation du terme « fondation » pour tout groupement n'ayant pas le statut de fondation, reconnue d'utilité publique.

Il en est de même de la dénomination ne pouvant comprendre des symboles, tels que le symbole « € »³.

La dénomination doit être publique, figurant sur tous les actes ou documents émanant de la société. Si elle ne contient pas les mots « société civile », elle doit être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, de ces mots suivis de l'indication du capital social et, éventuellement, des mentions requises par le statut légal particulier auquel la société est soumise (D. n° 78-704, 3 juill. 1978, art. 32). Il est préférable que les courriers électroniques engageant la société ayant un caractère juridique stipulent qu'ils émanent de la société civile immobilière.

Par la suite, toute modification relative à la dénomination sociale impose une décision requise à l'unanimité des associés sous silence des statuts.

La dénomination sociale est un signe distinctif constituant un objet de propriété incorporelle, aussi l'associé qui se retire ne peut, sauf convention contraire, exiger que la dénomination soit modifiée⁴.

2. Protection de la dénomination sociale

La propriété d'une dénomination sociale est acquise par le premier usage. Toute société qui, la première, a utilisé une dénomination peut donc interdire aux tiers de l'employer. En conséquence, l'antériorité des droits sur la dénomination sociale est la condition de la protection de la dénomination sociale.

L'usage d'une dénomination ne permet de se prévaloir d'un droit sur celle-ci qu'à la condition qu'il ait acquis un caractère public⁵.

La dénomination est protégée de l'utilisation par des tiers lorsqu'elle entraîne un risque de confusion entre la société et le tiers. Il en va ainsi de l'utilisation d'une marque, d'un nom commercial, d'une enseigne ou d'une appellation identique ou quasi identique à la dénomination de la société ; de plus, un exercice dans la zone géographique où la société est connue du public crée forcément une confusion.

En tout état de cause, dès lors qu'une identification sociale similaire est de nature à lui porter préjudice, et ce, même si la personne qui en est l'auteur ne lui fait pas de concurrence. L'usurpation peut causer un dommage dans les erreurs de transmissions postales⁶, dans la création d'une croyance erronée qu'elle appartient au même groupe que le tiers usurpateur⁷ ou que celui-ci lui est lié par une communauté d'intérêts.

¹ CA Paris, 9 févr. 2000 : PIBD 2000, n° 700, III, p. 326.

² Cass. com., 21 juin 2011, n° 10-23262, publié au *Bulletin*.

³ CA Amiens, 9 sept. 2004, n° 04-290 : RJDA 8-9/05, n° 980.

⁴ Cass. com., 13 juin 1995, n° 1273 : RJDA 11/95, n° 1242.

⁵ Cass. com., 24 nov. 1992, n° 1762 : RJDA 3/93, n° 219.

⁶ Cass. com., 31 janv. 1977 : Bull. civ. IV, n° 32.

⁷ CA Paris, 18 sept. 1991 : BRDA 4/92, p. 17.

L'usurpation peut causer un dommage dans les erreurs de transmission postale⁸ ou dans la création d'une croyance erronée qu'elle appartient au même groupe que le tiers usurpateur⁹ ou que celui-ci lui est lié par une communauté d'intérêts.

3. Mise en œuvre de la protection de la dénomination sociale

Elle se fait :

– par l'action en concurrence déloyale ayant pour but de faire cesser l'utilisation de la dénomination, et pouvant donner lieu à l'octroi de dommages-intérêts en vertu du préjudice subi. Cette action est soumise à un délai de **prescription de 5 ans** à compter du jour où l'entreprise a eu connaissance de cette pratique déloyale comme le prévoit **l'article L. 521-3 du Code de la propriété intellectuelle** ;

– par l'action en contrefaçon, si la dénomination utilisée est la marque de la société et ayant fait l'objet d'un enregistrement (CPI, art. L. 716-4). « L'action civile en contrefaçon se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître le dernier fait lui permettant de l'exercer ».

D. DURÉE

1. Fixation statutaire de la durée

Aucune durée minimale d'existence de la SCI n'est imposée. Les associés disposent d'une grande souplesse pour en fixer la durée.

Toutefois, l'article 1838 du Code civil dispose que « La durée de la société ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans ». À ce titre, l'article 1844-10, alinéa 2 du Code civil énonce que toute clause statutaire contraire à une disposition impérative dont la violation n'est pas sanctionnée par la nullité de la société est réputée non écrite.

La durée de la société court à compter de son immatriculation au RCS.

Quel que soit le terme fixé, les associés peuvent décider la prorogation de la société ou sa dissolution anticipée.

2. Prorogation de la durée en cours de vie sociale

La durée de la société peut faire l'objet d'une prorogation décidée lors d'une assemblée générale, soit à l'unanimité des associés, soit en fonction des règles de majorité prévues par les statuts concernant les décisions collectives.

3. Dissolution de la société à défaut de prorogation de la durée

Faute de prorogation de la durée, la société est dissoute de plein droit à l'expiration de la durée fixée dans les statuts.

Dans l'hypothèse d'une prorogation tardive de la durée, et en cas de poursuite d'activité, sans aucune modification et à défaut de dissolution de la société, les services fiscaux acceptent de considérer que la société conserve sa personnalité juridique initiale.

E. SIÈGE SOCIAL ET NATIONALITÉ

La SCI doit avoir obligatoirement un siège social, qui correspond au lieu où se situent sa direction réelle, ses organes de gestion et les principaux services administratifs de la société.

⁸ Cass. com., 31 janv. 1977 : Bull. civ. IV, n° 32.

⁹ CA Paris, 18 sept. 1991 : BRDA 4/92, p. 17.

Le siège social détermine notamment la nationalité et loi applicable à la société. En principe, les sociétés dont le siège social est en France ont la nationalité française. Par conséquent, elles sont régies par la législation française.

Les associés peuvent fixer librement le siège social dans les statuts. Une boîte postale ne peut pas être considérée comme un lieu dans lequel il est possible d'installer une société.

Une SCI peut parfaitement avoir un siège social différent du lieu d'exercice de son activité.

1. Fixation du siège au domicile du représentant légal

Le siège social de la SCI peut être fixé au domicile de son représentant légal.

Dans ce cas, elle doit, préalablement au dépôt de sa demande d'immatriculation ou de modification, notifier par écrit au bailleur, au syndicat de la copropriété ou au représentant de l'ensemble immobilier son intention d'user de la faculté ainsi prévue.

2. Fixation du siège auprès d'une société de domiciliation

Le siège social peut être fixé auprès d'une société de domiciliation.

L'activité de domiciliaire, soumise à un agrément administratif, ne peut pas être exercée dans un local à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel.

Si le domiciliaire est le locataire des locaux dans lesquels il héberge la société, la domiciliation requiert l'autorisation du bailleur, à défaut de quoi le preneur s'expose à la résiliation de son bail pour faute.

Un contrat de domiciliation doit être conclu obligatoirement par écrit, aux termes duquel la SCI prend l'engagement d'utiliser le local comme siège de l'entreprise et donne mandat au domiciliaire qui l'accepte de recevoir en son nom toute correspondance ou notification.

Ce contrat doit être mentionné au RCS, avec l'indication du nom et des références de la société domiciliaire.

Le domiciliaire a l'obligation de détenir pour chaque personne domiciliée un dossier contenant les pièces justificatives relatives au domicile de son représentant légal et à ses coordonnées téléphoniques, ainsi qu'à chacun de ses lieux d'activité et du lieu de détention des documents comptables lorsqu'ils ne sont pas conservés chez le domiciliaire.

La société de domiciliation a l'obligation d'informer le greffier du tribunal de commerce auprès duquel est immatriculée la SCI, en cas d'expiration du contrat, en cas de résiliation anticipée de celui-ci, de la cessation de la domiciliation de l'entreprise dans ses locaux et lorsque la SCI domiciliée dans ses locaux n'a pas pris connaissance de son courrier depuis 3 mois. Dans ce dernier cas, le greffier, informé de cette négligence par le domiciliaire, peut faire mention de sa cessation d'activité au RCS (C. com., art. R. 123-125, al. 2).

Les domiciliaires qui ne respectent pas l'ensemble des obligations découlant de leurs activités, et ne s'assurent pas que les sociétés domiciliées respectent leurs propres obligations, s'exposent à une amende de 1 500 € conformément à l'article R. 123-169-1 du Code de commerce.

F. CAPITAL SOCIAL

La loi ne prévoit pas de capital social minimal pour les sociétés civiles ne faisant pas publiquement appel à l'épargne, et ne fixe pas de valeur minimale pour les parts sociales.

Le capital est composé des apports en numéraire et des apports en nature effectués par les associés. Les apports en industrie ne sont pas pris en compte dans le montant du capital social.

L'indication du capital social doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La libération, intégrale ou partielle, du capital à la constitution de la société n'est pas obligatoire. Les statuts fixent librement les modalités de sa libération, ou délèguent au gérant la mission d'en fixer les modalités et le calendrier.

Le capital social doit être divisé en nombre de parts sociales d'une valeur égale. Les parts sociales sont représentatives des apports en numéraire ou en nature et sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Le capital social peut faire l'objet d'une augmentation ou d'une réduction au cours de la vie sociale, selon des conditions, de forme notamment, prévues aux statuts en la matière.

G. APPORTS

L'article 1832, alinéa 1^{er} du Code civil dispose que « La société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter ».

Chaque associé doit obligatoirement faire un apport.

Les apports effectués par les associés sont mentionnés dans les statuts.

Il n'est pas nécessaire que les apports des associés soient d'égale importance ou de même nature. Un associé peut lui-même apporter des biens de nature différente (immeuble et numéraire, par exemple).

1. Différents types d'apports

Les apports peuvent être de nature différente.

a. Apport en numéraire

L'apport en numéraire porte sur une somme d'argent.

Le montant et les modalités de versement sont fixés librement dans les statuts par les associés. Les fonds correspondant aux apports en numéraire peuvent être versés en espèces, par chèque ou par virement bancaire.

En général, les statuts laissent à la gérance le soin de fixer elle-même les dates et les montants de ces versements en fonction des besoins de la société.

En cas de défaut de versement de l'apport en numéraire par l'associé qui s'était engagé à le faire, ce dernier devient de plein droit, et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme à compter du jour où elle devait être payée, et ce sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

En outre, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux administrateurs, gérants et dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité (C. civ., art. 1843-3, al. 5).

b. Apport en nature

L'apport en nature consiste en tout apport portant sur un bien meuble ou immeuble, apport de titres, de droit au bail, etc.

En cas d'apport en nature portant sur un immeuble, le ou les associés en transfèrent la propriété ou la jouissance à la société, en contrepartie desquelles ils reçoivent des parts sociales.

L'article 1843-3, alinéa 2 du Code civil dispose que « Les apports en nature sont réalisés par le transfert des droits correspondants et par la mise à la disposition effective des biens. »