

Modèle de Statuts SCI (Société Civile Immobilière)

Mis à jour le : 10.02.2025

Introduction

La Société Civile Immobilière (SCI) est une structure juridique idéale pour la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier. Elle permet d'organiser la détention de biens immobiliers à plusieurs, tout en offrant une gestion souple et des avantages fiscaux. Ces statuts servent de modèle général et doivent être adaptés à votre situation.

Pourquoi choisir la SCI ?

- **Transmission facilitée** : Répartition des parts sociales plutôt qu'une indivision classique.
- **Fiscalité adaptable** : Option entre impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés.
- **Gestion souple** : Possibilité de nommer un gérant et de prévoir les règles de prise de décision.
- **Protection du patrimoine** : Une responsabilité limitée aux apports.

Bonus : Conseils pour optimiser votre SCI

1. **Définir clairement l'objet social** : Il doit être adapté à vos besoins (gestion locative, achat-revente, transmission).
2. **Choisir le bon régime fiscal** : IR ou IS ? Faites une simulation avant de décider.
3. **Structurer la gouvernance** : Prévoyez des règles claires pour la prise de décision.
4. **Anticiper la transmission** : Intégrez des clauses de succession et d'agrément des nouveaux associés.
5. **Bien rédiger le bail** : En cas de location, assurez-vous que les baux sont conformes aux besoins de la SCI.

Nota Bene - Clause de non-responsabilité

Les informations et modèles contenus dans ce document sont fournis à titre indicatif et ne sauraient en aucun cas constituer un avis juridique ou remplacer l'assistance d'un professionnel qualifié. Bien que toutes les précautions aient été prises pour fournir des informations exactes et à jour, l'éditeur de ce document décline toute responsabilité en cas d'erreurs, d'omissions ou d'inexactitudes.

Il est recommandé aux utilisateurs de ce modèle de consulter un avocat ou un conseiller juridique spécialisé pour vérifier la conformité des documents aux lois et règlements en vigueur, en fonction de leur situation spécifique. L'éditeur ne pourra être tenu responsable d'aucun dommage direct ou indirect résultant de l'utilisation de ces modèles, y compris en cas de requalification d'un contrat, de litiges, ou de sanctions administratives.

L'utilisation de ce modèle est effectuée sous la seule responsabilité de l'utilisateur. L'éditeur se réserve le droit de modifier et d'actualiser le contenu de ce document sans préavis.

Modèle de Statuts SCI (Société Civile Immobilière)

ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué entre les soussignés une Société Civile Immobilière (SCI) régie par les dispositions du Code civil et des présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion et la mise en location de biens immobiliers.
- L'emprunt de fonds nécessaires à ces acquisitions.
- Toutes opérations civiles et financières concourant à la réalisation de l'objet social.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **[Nom de la SCI]**. Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents de la Société.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **[Adresse complète]**. Il peut être transféré sur simple décision de la gérance.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation, sauf dissolution anticipée.

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **[Montant en euros]**, divisé en **[Nombre de parts]** parts sociales d'une valeur nominale de **[Valeur nominale]** euros chacune.

Astuce : Un capital élevé facilite l'accès au financement bancaire.

ARTICLE 7 - APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

1. **Apports en numéraire** : [Montant total des apports en numéraire].
2. **Apports en nature** : [Description des biens apportés à la SCI].

ARTICLE 8 - GÉRANCE

8.1. Nomination

La gestion de la SCI est assurée par **[Nom du gérant]**, nommé pour une durée indéterminée.

8.2. Pouvoirs du gérant

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société dans l'intérêt de son objet social.

8.3. Rémunération

Le gérant peut percevoir une rémunération fixée par décision des associés.

ARTICLE 9 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le [Date de début] et se termine le [Date de fin].

ARTICLE 10 - AFFECTATION DES RÉSULTATS

Les bénéfices sont répartis entre les associés au prorata de leurs parts sociales.

Astuce : Optez pour une mise en réserve d'une partie des bénéfices pour anticiper les charges futures.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Toute cession de parts à un tiers est soumise à l'agrément de la collectivité des associés.

ARTICLE 12 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

En cas de dissolution, un liquidateur est nommé pour réaliser l'actif et apurer le passif.

ARTICLE 13 - CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives aux présents statuts seront soumises à la juridiction du tribunal compétent du siège social.

Nomination du Gérant

[Monsieur/Madame Prénom Nom]
Demeurant [Adresse complète]
Né le [Date de naissance]
[Situation maritale]
[Lieu de résidence]

[Monsieur/Madame Prénom Nom] accepte les fonctions de gérant et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Fait à
Le

[Monsieur/Madame Prénom Nom]
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

[Signature]

Ce modèle de statuts est un outil pratique pour structurer et formaliser la création de votre SCI. Pensez à ajuster chaque section selon vos besoins et à consulter un professionnel pour assurer la conformité avec la réglementation en vigueur.