

# Société civile immobilière : les pièges à éviter



© 2022 Les Echos Publishing

## S'en remettre à des statuts types

Des statuts standards ne peuvent pas convenir à tous les types de sociétés civiles.

La rédaction des statuts est une étape importante dans la constitution d'une société civile immobilière. C'est, en effet, l'acte fondateur qui va permettre de déterminer les modalités de son fonctionnement.

Pourtant, il n'est pas rare que des statuts types, trouvés sur internet, soient utilisés. Des modèles génériques qui n'ont pas vocation à s'adapter à toutes les situations, et notamment aux opérations patrimoniales complexes.

Seul le recours à des statuts sur-mesure offre cette souplesse en permettant, par exemple, d'intégrer une clause d'agrément pour contrôler l'arrivée de nouveaux associés ou encore de délimiter strictement les conditions de nomination et les pouvoirs du gérant. Il est donc recommandé de faire appel au Cabinet pour rédiger un « contrat de société » conforme aux objectifs fixés par les associés.

# Négliger la rédaction de l'objet social

La rédaction de l'objet social d'une SCI doit faire l'objet d'un soin particulier. Mal rédigé, il peut empêcher de réaliser certaines opérations.

La clause des statuts déterminant l'objet social de la société civile immobilière revêt une grande importance puisque c'est elle qui fixe la raison d'être de la société. Rédigée de façon trop restrictive, elle peut empêcher de réaliser certaines opérations.

Ainsi, par exemple, si l'objet social vise l'acquisition et la détention d'un immeuble identifié, la société civile immobilière encourt la dissolution au moment de la revente du bien.

À l'inverse, rédigée de façon trop large, la clause peut faire perdre certains droits aux associés.

Typiquement, en optant pour un objet social étendu tel que « acquérir, administrer et gérer des immeubles », la société civile immobilière sera considérée comme un acteur professionnel du marché et perdra ainsi le bénéfice du droit de rétractation réservé aux acquéreurs non professionnels d'immeubles à usage d'habitation.

## Laisser la SCI « vivoter »

Les associés de la SCI doivent réaliser différentes formalités tout au long de l'existence de la SCI.

Bien qu'étant une simple structure destinée à loger une partie d'un patrimoine, la société civile immobilière est une société

à part entière. Ce qui signifie qu'il faut respecter un certain formalisme lors de sa création, mais aussi régulièrement, tout au long de son existence.

Il convient donc, d'une part, de déposer les différentes déclarations fiscales et, d'autre part, de convoquer chaque année au moins une assemblée générale.

Sur ce dernier point, l'établissement d'une feuille de présence et d'un procès-verbal d'assemblée est essentiel pour prouver que ces formalités ont été accomplies. Des documents qui doivent, par ailleurs, être signés par l'ensemble des associés.

## **Réaliser des prestations de location meublée**

Certaines activités de la SCI peuvent contraindre cette dernière à se voir imposer un régime fiscal.

L'objet social de votre société civile peut évidemment consister à louer un logement dans le but de dégager des revenus fonciers. Mais attention, si vous choisissez la formule de la location meublée, sachez que la société civile immobilière sera soumise d'office à l'impôt sur les sociétés (IS). En effet, fiscalement parlant, la location meublée est considérée comme une activité commerciale.

Étant précisé que les dividendes que la société vous versera ensuite seront soumis à l'impôt sur le revenu selon votre taux marginal d'imposition. Un régime fiscal qui peut être pénalisant dans certains cas.

# Créer une structure pour plusieurs biens

En présence de plusieurs biens immobiliers (de nature différente notamment), il peut être opportun de créer plusieurs SCI.

Souvent, une seule enveloppe juridique est créée afin d'y loger plusieurs biens immobiliers. Des biens qui peuvent d'ailleurs avoir des usages très différents (immeuble locatif, immeuble de bureaux, résidence principale, par exemple). Cette solution peut être pénalisante, notamment en cas de vente. En effet, il peut être difficile de trouver un acheteur intéressé par l'ensemble des actifs. Dans certains cas, mieux vaut créer une société par type de bien immobilier. Ce qui permet la mise en place d'une gestion individuelle et de procéder plus facilement à des arbitrages. Attention toutefois, le coût de constitution et de gestion des différentes structures est, en toute logique, plus élevé. En outre, cette formule demande un investissement en temps plus important.