



© Georges Majibet

Matthieu Leduc, notaire associé chez Excen, Gisèle Laveissière, présidente de la commission Patrimoine et immobilier de la Cefim, et Laurent Simonnet, ingénieur patrimonial chez TheSaurus.

## SCI, un outil à bien maîtriser

**Fin mars, Gisèle Laveissière, la présidente de la commission Patrimoine et immobilier de la Cefim, a organisé, à Marseille, une conférence sur la Société civile immobilière (SCI).**

Gisèle Laveissière, la nouvelle présidente de la commission Patrimoine et immobilier de la Cefim, est déjà intervenue cette année dans le cadre d'un rendez-vous Cefim consacré à la loi de finances. Mais en cette fin mars, il s'agit de sa commission et elle est seule aux manettes. Pour son baptême du feu, elle a retenu un thème qui intéresse à la fois les professionnels et le grand public : la Société civile immobilière (SCI). Et pour rendre plus attractif son intervention, elle a opté pour un titre accrocheur : « La SCI : enfer ou paradis ? ». Mission réussie puisque la salle est comble. Il faut dire que « le thème est particulièrement à la mode. Beaucoup de personnes s'intéressent aux SCI. Mais attention, il est important notamment de bien rédiger ses statuts pour éviter de tomber dans certains travers », prévient d'emblée Gisèle Laveissière. **Même écho du côté de Laurent Simonnet, ingénieur patrimonial chez TheSaurus. « Constituer une SCI prend 48 heures mais opter pour cet outil juridique doit être une déci-**

**sion réfléchie. Il faut également penser à la sécuriser. Et dans ce cas, mieux vaut faire appel à un conseil. »** D'autant plus que la SCI n'est pas toujours appréciée, elle est souvent perçue comme étant un moyen de défiscaliser. Si les choses sont mal faites au départ, l'administration n'hésitera pas à nier la personnalité juridique de cette dernière.

### RÉDACTION DES STATUTS

La SCI est une société civile avec un objet immobilier. Elle est régie par les dispositions communes à toutes les sociétés, fixées par les articles 1832 et suivants du Code civil, ainsi que par les articles 1845 et suivants. La tenue d'une comptabilité et du secrétariat juridique sont, à titre d'exemple, obligatoires. Tout commence par les statuts qui régissent son fonctionnement. Ils doivent être rédigés, par écrit, et de préférence par un professionnel. **« Les statuts types sur Internet omettent beaucoup de choses », insiste Laurent Simonnet.** Le b.a.-ba en la matière étant l'objet (le but de la société) et le

pourvoir de la gérance. Car la SCI permet de dissocier la propriété de la gestion. La rédaction des statuts est assez libre mais il est important d'y insérer certaines clauses relatives par exemple à l'étendue du mandat du gérant, aux règles de majorités lors des votes des assemblées, de limiter parfois le droit de vote à certaines personnes, de prévoir une réglementation spécifique en cas de vente ou échange de parts, de prévoir des agréments en cas d'entrée dans la société ou de sortie... La nature de la location doit également être déterminée (nue/meublée) comme le type de biens (résidence principale ?). Penser que mettre sa résidence principale en SCI permet de faire des économies fiscales est une idée reçue très répandue. « Pourtant, cela a peu d'intérêt, précise Gisèle Laveissière. Attention aussi aux mineurs ou majeurs incapables dans la SCI. » Pour terminer cette manifestation particulièrement dense, Matthieu Leduc, notaire associé chez Excen, a dit quelques mots notamment sur la fiscalité à adopter : société soumise à l'IS (Impôt sur les sociétés) versus société soumise à l'IR (Impôt sur le revenu). Souhaitez-vous un placement de capitalisation ou de distribution ? A chaque cas ses avantages... et inconvénients.

Constituer  
une SCI prend  
**48 h**

Rubrique réalisée avec la participation de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille-Provence, Palais de la Bourse, 13001 Marseille  
Rémy Vialette :  
04 91 39 33 71  
www.cefim.org

Caroline Dupuy:  
@dupuycaroline13