



## Gestion du patrimoine : la Société civile immobilière

### Pourquoi créer une SCI ?

Le Code civil définit la SCI comme un groupement de « 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 ».

Cette structure juridique peut s'avérer intéressante en matière de gestion patrimoniale, par exemple pour gérer une maison de famille ou d'autres biens, car, dans certains cas, elle permet de bénéficier d'avantages juridiques et/ou fiscaux.

Une SCI est constituée par au moins deux associés. Aucun minimum n'est imposé pour le montant du capital social, ni pour la valeur nominale des parts sociales.

### Comment crée-t-on une SCI ?

Les fondateurs établissent et signent un contrat écrit contenant les statuts de la future société. On y trouvera l'objet, la dénomination, le siège social, la durée, les règles de fonctionnement. Les statuts peuvent être rédigés sous seing privé ou par acte authentique par votre notaire. Cette seconde forme est d'ailleurs obligatoire lorsqu'un bien immobilier est apporté par un associé. Les statuts doivent être enregistrés dans le mois qui suit leur signature à la recette fiscale des impôts du siège social de la SCI ou du domicile de l'un des associés.

Les formalités juridiques sont les suivantes :

1. Publier la création dans un journal d'annonces légales,
2. Déposer les statuts au greffe du tribunal de commerce, qui procède à une publication au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales,
3. Immatriculer la SCI au registre du commerce et des sociétés.

La SCI devra, enfin, effectuer une déclaration



## Successions internationales

Le Parlement européen a adopté une proposition de règlement en matière de successions transfrontalières. L'objectif est de clarifier et simplifier les règles appliquées au droit des successions internationales en Europe.

Tout citoyen européen résidant dans un autre Etat que celui dont il a la nationalité pourra choisir de régler sa succession selon le droit de l'un ou l'autre de ses pays d'attache.

Plus d'infos :  
[www.europarl.europa.eu](http://www.europarl.europa.eu)



A lire dans  
*Conseils des notaires*

d'existence à destination des impôts dans un délai de 3 mois.

### Quels sont les principaux avantages ?

La SCI permet, par exemple d'éviter les inconvénients de l'indivision. Ainsi, un titulaire de parts ne peut demander la dissolution de la société qu'à des conditions très restrictives. L'indivisaire, lui, peut, à tout moment et quel que soit le motif, exiger de récupérer sa part, y compris devant les tribunaux en cas de désaccord, même si cela doit provoquer le partage et la mise en vente du bien. De même, en cas de décès dans un couple non marié, si le bien est acheté à travers une SCI, les héritiers du concubin décédé ne pourront pas demander au survivant de quitter le logement. Enfin, en matière de transmission, il peut également s'avérer plus intéressant fiscalement de faire une donation de parts d'une SCI qu'une donation immobilière.

### Et quels sont les inconvénients ?

La SCI a certes des qualités mais elle a aussi des inconvénients dont il faut être conscient. Il s'agit principalement du coût de constitution et de fonctionnement. Cela suppose d'accomplir des formalités spécifiques importantes et de respecter des règles de gestion contraignantes (compte bancaire tenue d'une comptabilité, organisation d'assemblées générales régulières, ...). De même, les associés sont responsables des dettes de la société, proportionnellement à leur part dans le capital. Il faut donc être prudent, et il est recommandé de recourir aux conseils de votre notaire.

Juriste spécialiste du droit du patrimoine, le notaire est votre écoute pour vous aider à réaliser vos projets.

Consultez [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.

La revue « Conseils des notaires » consacre son numéro 414 daté d'avril 2012 au mécénat et aux moyens existant pour soutenir l'art et la culture aussi bien pour les particuliers que pour les entreprises.

→ [En savoir plus](#)

Od#h#wu#ghv#grw#l#h#v#gh#l#u#q#f#h#v#w#x#q#h#s#e#d#f#d#w#r#q#p#h#q#v#x#h#o#h#g#h#e#l#h#f#w#r#q#g#h#e#l#f#r#p#x#q#l#f#d#w#r#q#x#f#r#q#v#h#l#e#x#s#t#u#h#x#u#f#x#t#r#w#d#u#d#w#0#9#3#/#e#g#h#e#l#h#f#w#r#q#d#x#e#r#x#u#j#:#:#8#3#3#:#8#d#u#v#F#r#q#i#r#u#p#t#p#h#q#w#:#e#l#h#f#w#r#q#i#r#u#p#d#w#l#x#h#h#w#f#e#h#w#f#/#y#r#x#v#h#j#s#r#v#h#}#g#\*#q#g#u#r#l#e#g#\*#s#s#r#v#l#e#r#q#/#g#\*#d#f#f#-#v#/#g#h#p#r#g#l#l#f#d#w#r#q#/#g#h#h#h#f#w#l#l#f#d#w#r#q#/#h#w#g#h#v#x#s#s#u#h#v#v#l#r#q#/#g#h#v#g#r#q#q#t#h#v#t#x#l#y#r#x#v#h#e#r#q#f#h#u#q#h#q#w#l#f#r#x#v#h#e#r#x#y#h#}#o#h#{#h#u#f#h#u#h#q#f#e#d#e#x#d#q#w#x#u#h#h#q#h#g#h#g#t#v#l#q#v#f#u#l#s#w#r#q#/#e#l#d#g#h#v#r#x#v#h#  
Y#r#x#v#h#j#t#v#g#v#f#u#h#  
Y#r#x#v#h#h#h#}#h#l#q#v#h#h#x#w#r#p#d#w#l#x#h#p#h#q#w#h#w#g#t#i#l#q#l#d#y#h#p#h#q#w#h#w#h#h#t#/#g#h#h#q#r#v#h#d#w#h#v#h#g#h#l#i#x#v#l#r#q#l