

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

La détention d'un patrimoine immobilier est une question délicate à résoudre pour une personne en situation de handicap. Pourra-t-elle gérer efficacement ce patrimoine complexe (mise en location, occupation directe, copropriété, assurances...), assumer les charges inhérentes à la propriété immobilière, analyser les conséquences sur ses allocations ? Autant de questions que la Société Civile Immobilière peut aider à résoudre. Comment ?

Ce que dit la loi

L'article 1845 du Code civil est sibyllin sur le sujet : « Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les sociétés civiles, à moins qu'il n'y soit dérogé par le statut légal particulier auquel certaines d'entre elles sont assujetties. Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet. » Par sa définition « en creux », le Code Civil nous laisse la liberté la plus large pour rédiger les statuts de la société. Profitons-en !

Ce qu'en pense notre expert

Pour nous, la Société Civile Immobilière aura comme intérêt essentiel de séparer détention et pouvoir. Plus clairement : avec le droit de propriété est en général attaché les pouvoirs de décision et de gestion (choix du locataire, signature du bail, règlement des charges de copropriété...) avec la société civile, il est aisé de nommer un gérant indépendant, sans part de société, qui va détenir tous les pouvoirs que l'associé principal ne peut exercer de façon suffisamment éclairée du fait de sa situation de handicap.

Ce qu'il faut savoir

La Société Civile Immobilière regroupe forces et faiblesses qu'il est possible de résumer très schématiquement de la façon suivante :

- + La SCI évite l'indivision et son adage souvent destructeur « nul n'est censé rester en indivision ».
- + Les pouvoirs du gérant peuvent être très précisément définis dans les statuts. Les parents sont souvent nommés gérant dès la constitution avec la précision qu'en cas de leur décès, tel frère ou sœur en ayant la compétence, en assumera la charge.
- + Les statuts fixeront précisément la « règle du jeu » notamment concernant l'objet, la durée, la répartition des pouvoirs de décision, celle des revenus s'il y a lieu...
- + Fiscalement transparente, la SCI n'a, en principe, aucune incidence sur l'imposition des associés.
- + Une clause d'agrément peu limiter l'entrée de nouveaux associés dans la société, une clause « fermée » justifie la minoration de la valeur du bien détenu à travers une SCI (d'environ - 10/15%)

- L'objet de la société doit impérativement être civile, l'activité commerciale (location en meublée par exemple) la ferait devenir une société commerciale avec les conséquences fiscales attachées.
- La responsabilité des associés n'est pas limitée au capital.
- La vie sociale nécessite la réalisation de formalités relativement lourdes (publication BODACC, tenues des Assemblées Générales, d'une comptabilité minimum...).
- La fixation du capital social est des apports (fiscalité, plus-value en cas de cession) fait appel à une véritable expertise.

Notre conseil : Nous conseillons une rédaction précise de l'objet social en stipulant son objectif familial. Par exemple « la société a notamment pour objet de détenir un bien immobilier destinée à assurer un complément de retraite à ses membres fondateurs puis un logement à leur fils Pierre. Dans le cas où la situation de Pierre ne lui permettrait pas d'y loger seul, le gérant cherchera à lui assurer, si nécessaire, un revenu d'appoint ».

S'il est facile de constituer une SCI, la rédaction des statuts doit être ciselée avec délicatesse (objet, durée, pouvoirs de l'usufruitier, agrément...) au risque de ne pas atteindre l'objectif souhaité.

Je souhaite être contacté(e) par votre expert