

## **Qu'est ce qu'une Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) ?**

(P. Denos, Guide pratique de la SCI Editions Eyrolles (GP) ou C. Micheaud, Créer ou gérer votre SCI, Les essentiels (CG).

### **Généralités**

La SCIA est une forme particulière de SCI, instituée par la loi du 16 juillet 1971 (art.L 212-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation (CCH) qui a pour vocation « l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier, en vue de sa division par fractions, destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ».

La SCIA doit limiter son objet à l'édification, la gestion ou l'entretien d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier. Selon l'article L.212-10 du CCH, la SCIA doit recourir à un contrat de promotion immobilière, sauf si la société ne réalise pas elle-même le programme, ou bien qu'elle en confie le soin à une société d'économie mixte (SEM) ou encore qu'elle le fasse par son représentant légal si ces opérations ont été définies préalablement par un écrit justifiant les clauses de l'article L.222-3 du CCH.

Le cadre légal d'une SCI est peu contraignant ; les associés disposent donc d'une grande liberté dans le montage et la gestion spécifiques de la SCI qui doivent être consignés dans un règlement intérieur qui relate la charte de la SCI. Comme le statut est large, il nécessite de ne pas trop s'écarter de son esprit, pour éviter jurisprudence.

### **Capital social**

La loi ne fixe pas de montant minima pour le capital d'une SCI, ni la valeur nominale des parts sociales. Cette valeur est librement décidée par les membres fondateurs. Le capital est composé des apports des associés : en numéraire ou en nature (biens mobiliers ou immobiliers) et interdit les apports en industrie ~~ou encore en industrie (temps de travail ou connaissance d'un associé)~~. Afin de limiter l'impôt sur les plus-values en cas de cessions ultérieures de parts de la SCI, il est conseillé de fixer la valeur du capital à un montant aussi proche que l'investissement réalisé. Ce capital n'a pas besoin d'être libéré au moment de la constitution du capital (aucune obligation de versement sur un compte bancaire , préalablement à la signature des statuts) et on peut décider que les apports seront effectués « au fur et à mesure des appels de fonds de la gérance » (avec un minimum de 20 % au départ, libérable sur 5 ans). Cette clause peut faciliter la constitution d'une SCI.

Le bien immobilier est acquis collectivement. Avant l'achat, les futurs associés établissent (article 212-2 du CCH) « un état descriptif de division des diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives ». Les statuts de la SCI divisent le capital social en groupe de parts. A chaque groupe est affecté un lot défini par l'état descriptif de division. Chaque associé possède un nombre de parts sociales d'une valeur nominale qui correspond à la valeur prévue de leur lot.

### **Responsabilité et garantie des associés**

La responsabilité des associés d'une SCI est illimitée, non solidaire et subsidiaire.

La responsabilité est illimitée car l'associé est responsable des dettes de la sci sur son propre patrimoine. La responsabilité est non solidaire car les associés sont responsables des dettes proportionnellement à leur quote-part du capital. La responsabilité est subsidiaire car un créancier ne peut être attaqué qu'après avoir tout essayé pour faire payer la SCI.

Les possibilités d'emprunt peuvent donner lieu à des subventions (en fonction des normes

environnementales), de prêts à taux 0%, du Pass foncier, PEL (par rapport à une SCI ordinaire, la SCIA entre dans le champ de l'épargne-logement) et autres. Le financement peut donner lieu à un financement collectif ou à un financement individuel correspondant à un lot mais les garanties exigées du banquier ne sont pas identiques dans un cas ou l'autre.

Les garanties demandées par un banquier sur une SCI peuvent être de quatre sortes :

- le nantissement des parts sociales : en cas d'impossibilité de rembourser, la banque mettra en vente par adjudication les parts sociales nanties, l'acquéreur devant être agréé par les autres associés.
- Le cautionnement de la SCI envers des associés
- L'inscription hypothécaire sur l'immeuble qui permet au créancier un titre exécutoire de saisie ou de vente de l'immeuble sans qu'il soit nécessaire de saisir un tribunal. Le cautionnement doit être autorisé par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est limité aux lots de l'intéressé (partie divisée en indivise).
- La caution des associés signifie que l'associé se porte caution de la SCI au cas où celle-ci deviendrait défaillante.

### **Entrées et sorties des associés**

La vente des parts d'une SCI se fait en deux étapes (GP p 218) : la première détermine la valeur des parts sociales qui est égale à l'actif net majoré des plus-values, pondéré par un coefficient dépendant du pourcentage du capital cédé (de 5 % à 20 %, plus la participation est minoritaire, plus la décote est importante). La deuxième étape est d'obtenir l'agrément des associés du tiers acquéreur. Les cessions en faveur des ascendants ou descendant du cédant relève du régime du droit commun, donc ne sont pas soumises à agrément. L'agrément doit être donné à l'unanimité, sauf majorité différente prévue par les statuts.

En cas de non-résidence principale, le cédant est imposé sur les plus-values selon l'administration fiscale (mais pas la jurisprudence !). La plus-value est calculée par différence entre le prix du bien cédé et la valeur nominale, celle-ci ne bougeant pas au cours des exercices ni son nombre, sauf si on décide d'augmenter le capital en procédant à une réévaluation des parts ou de leur nombre, ce qui nécessite des frais juridiques. Dans l'autre cas, la valeur et le nombre de parts restent identiques et s'ajoutent au bilan des primes d'émission représentant la différence de valeur des parts sociales.

Un autre moyen pour sortir de la SCIA est de demander son retrait de la société. Il doit être approuvé par les autres sociétaires mais il n'oblige pas à trouver un acquéreur car c'est la SCI qui rembourse la valeur des parts.

### **Gestion de la SCI**

Chaque associé de la SCI bénéficie d'un droit de vote proportionnel à la quote-part qu'il détient selon l'état descriptif des statuts. Mais un règlement intérieur peut décider que chaque lot donne lieu à 1 voix, selon le principe coopératif : « un homme = une voix ».

La SCIA est administrée par un gérant (ou plusieurs), associés ou non (syndic). Il est préférable de limiter les pouvoirs légaux en indiquant dans les statuts ou le règlement intérieur les actes pour lesquels il est mandaté (gestion courante, convocation, procès verbaux, rapport d'activité annuel, comptes annuels) en évitant délégation pour gérer les entrées et sorties, décision d'investissement, etc. Le règlement intérieur peut exiger que le mandat ne peut excéder un nombre déterminé d'exercice.

### **Coût de création d'une SCIA**

Il comprend :

- le coût de rédaction des statuts : entre 500 et 1000 euros.

- +Coût d'enregistrement au centre des impôts
- +Coût d'insertion dans un journal d'annonce légale
- + Coût de dépôts au Greffe : 100 euros