

Kit SCI : créer sa société civile immobilière

Les étapes, les clauses à ne pas oublier et les obligations après la création, sur une seule ressource.

Les fondamentaux

Point	À savoir
Associés	Au moins 2 associés, personnes physiques ou morales.
Capital	Aucun minimum légal. Apports en numéraire ou en nature (un apport d'immeuble passe par un notaire).
Responsabilité	Indéfinie : les associés répondent des dettes sociales proportionnellement à leurs parts.
Fiscalité	Impôt sur le revenu par défaut (revenus fonciers des associés) ; option possible pour l'impôt sur les sociétés, en principe irrévocable.
Immatriculation	Au registre du commerce et des sociétés, via le guichet unique de l'INPI.

Les étapes de création

- ☐ Définir le projet : achat, transmission, gestion d'un patrimoine familial...
- ☐ Choisir les associés et la répartition des parts
- ☐ Choisir le régime fiscal (IR ou IS) avec un conseil
- ☐ Choisir l'adresse du siège
Domicile du gérant (avec limites), bien de la SCI, ou société de domiciliation
- ☐ Rédiger les statuts (voir clauses ci-dessous)
- ☐ Déposer le capital et obtenir l'attestation de dépôt
- ☐ Publier l'annonce légale de constitution
- ☐ Déclarer la SCI sur le guichet unique avec la liste des pièces
- ☐ Déclarer les bénéficiaires effectifs
- ☐ Recevoir le Kbis, ouvrir le compte bancaire de la SCI

Les clauses des statuts à soigner

- ☐ **Objet social**
Assez large pour couvrir les projets futurs, sans activité commerciale
- ☐ **Gérance**
Nomination, pouvoirs, limitations, durée, rémunération éventuelle
- ☐ **Clause d'agrément**
Conditions d'entrée de nouveaux associés, y compris entre membres de la famille
- ☐ **Règles de majorité**
Décisions ordinaires et extraordinaires, vente des biens, emprunts
- ☐ **Répartition des bénéfices et des pertes**
- ☐ **Sort des parts en cas de décès**
Continuation avec les héritiers ou agrément
- ☐ **Transfert du siège**
Qui peut décider de déplacer le siège et à quelles conditions

Après la création

- ☐ Tenir une comptabilité adaptée au régime fiscal choisi
- ☐ Rendre compte de la gestion au moins une fois par an aux associés
- ☐ SCI à l'IR : déposer chaque année la déclaration 2072
- ☐ CFE : en principe non due pour la location nue de logements ; due pour la location nue de locaux professionnels si les recettes atteignent 100 000 € HT
- ☐ Mettre à jour le registre en cas de changement (gérant, siège, associés)

Domicile du gérant : si un bail ou un règlement de copropriété s'y oppose, le siège ne peut y être installé qu'à titre provisoire, 5 ans au maximum. Une société de domiciliation évite ce transfert forcé et garde l'adresse stable même quand les associés déménagent.

Domiciliez votre SCI au Crès, dans la Métropole de Montpellier : **dès 19 € HT/mois, courrier scanné ou réexpédié partout en France** · groupe-eduo.fr · 07 83 49 74 07 · contact@groupe-eduo.fr

Informations générales à jour en octobre 2026. Elles ne remplacent pas un conseil juridique, fiscal ou comptable personnalisé.