

# STATUTS : SCI à capital variable

## GUIDE D'UTILISATION ET DE REDACTION

Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, la dénomination sociale, le siège social, le capital social, la durée de la société et les règles de son fonctionnement.

Les statuts sont élaborés selon les caractéristiques de la société et des associés qui la constitue. Les différents choix des co-fondateurs peuvent influencer sur le statut social de son représentant légal et avoir des conséquences juridiques et fiscales. Le modèle de statuts proposé ne comprend pas l'ensemble des hypothèses possibles, mais les plus courantes. En cas de situation spécifique, il conviendra de demander conseil à un professionnel.

- Chaque bas de page des statuts et des annexes doit être paraphé par chaque associé ou son mandataire disposant d'une procuration spéciale.
- Chaque associé ou son mandataire appose à la dernière page des statuts sa signature précédée de la mention « ***lu et approuvé*** ».
- La signature du gérant nommé dans les statuts est précédée de la mention « ***bon pour acceptation des fonctions de gérant*** ».
- En cas de nomination des commissaires aux comptes dans l'acte, leur signature à la dernière page des statuts est précédée de la mention « ***bon pour acceptation des fonctions de commissaire aux comptes*** ».
- Si le conjoint ou le partenaire pacsé d'un des associés intervient dans les statuts, il doit également les signer.

Lorsque les statuts sont établis par acte sous seing privé, il est dressé autant d'originaux qu'il est nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités requises.

Il faut établir au minimum 4 exemplaires des statuts :

- ☐ deux exemplaires sont destinés au CFE,
- ☐ un exemplaire est conservé par la recette des impôts après enregistrement,
- ☐ un exemplaire est conservé au siège social.

Les associés reçoivent une copie certifiée conforme à l'original ou un original.

### **L'enregistrement des statuts :**

Les statuts doivent être envoyés ou disposés au centre des impôts, dont dépend le siège social, dans le mois qui suit leurs signatures, pour enregistrement. L'acte est gratuit.

Par cet enregistrement, l'acte acquiert une date certaine.

Il faut au minimum procéder à l'enregistrement de 4 exemplaires :

- ☐ un original est conservé par le centre des impôts,
- ☐ les autres originaux sont restitués.

---

## LA REDACTION DES STATUTS

---

### Page de garde

Elle reprend les principaux éléments de la société : sa dénomination sociale, sa forme, son capital et l'adresse du siège social.

### Page n° 2

Elle contient les informations sur l'identité des signataires des statuts.

### **Associé : personne physique**

Le nom d'usage, les prénoms, le nom de naissance, la date et le lieu de naissance, la nationalité, l'adresse du domicile, le nom et les prénoms du partenaire pacsé ou du conjoint avec son nom de naissance, la situation familiale. Pour les personnes mariées, le régime matrimonial avec le nom du notaire, la date et la ville où le contrat de mariage a été signé, à défaut celui de la Mairie où a eu lieu le mariage. Pour les personnes pacsées, la date, le lieu et le numéro d'enregistrement du pacte.

#### Exemples :

##### **1. Régime matrimonial : Séparation de biens**

Madame Dupont Marie, née Martin, le 1<sup>er</sup> janvier 1960 à Paris (75), de nationalité française, demeurant au 2 rue de la Seine, 75000 Paris, épouse de Monsieur Dupont Claude, avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu le 02/01/1990 par Maître Quentin Joseph, notaire à Paris.

##### **2. Régime matrimonial : Communauté légale de biens réduite aux acquêts**

Monsieur Dupont Mathieu, né le 20 juin 1964 à Paris (75), de nationalité française, demeurant au 5 rue de la Collectivité, 75000 Paris, époux de Madame Dupont Madeleine née Meyer, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts en vertu du contrat de mariage reçu le 02/03/1992 par Maître Quentin Joseph, notaire à Paris.

##### **3. Régime matrimonial : Communauté légale de biens avec contrat de mariage**

Monsieur Dupont Paul Georges, né le 10 avril 1963 à Paris (75), de nationalité française, demeurant au 7 rue de la Collectivité, 75000 Paris, époux de Madame Dupont Valérie née Renard, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens en vertu du contrat de mariage reçu le 08/04/1995 par Maître Quentin Joseph, notaire à Paris.

##### **4. Régime matrimonial : Communauté universelle sans contrat de mariage**

Monsieur Durant Armand Pierre, né le 30 juin 1963 à Paris (75), de nationalité française, demeurant au 12 rue de la Collectivité, 75000 Paris, époux de Madame Durant Béatrice née Martin, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté universelle à défaut d'un contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Paris le 08/06/1999.

5. **Célibataire :**

Madame Martin Mathilde, née le 10 juin 1970 à Paris (75), de nationalité française, célibataire majeur, demeurant au 12 rue de la Liberté, 75000 Paris, déclare qu'elle n'est pas liée par un pacte civil de solidarité visé par les articles 515-1 à 515-7 du Code civil.

6. **Pacsé (e) :**

Madame Martin Clotilde, née le 18 juillet 1971 à Paris (75), de nationalité française, célibataire majeur, demeurant au 10 rue de la Liberté, 75000 Paris, déclare qu'elle est liée par un pacte civil de solidarité à Monsieur Durand Arthur. L'acte a été enregistré en date du 12/06/2005 sous le n° 333 333 333 au tribunal de grande instance de Paris.

7. **Divorcé (e) :**

Madame Martin Anne, née le 12 juin 1972 à Paris (75), de nationalité française, divorcée, demeurant au 18 rue de la Liberté, 75000 Paris, déclare qu'elle est divorcée de Monsieur Dupont Patrice, suite au jugement en date du 14/09/2004 du tribunal de grande instance de Paris.

8. **Veuf (ve) :**

Madame Duval Manon, née Martin le 10 janvier 1953 à Paris (75), de nationalité française, demeurant au 10 rue de la Liberté, 75000 Paris, veuve de Monsieur Duval Bertrand.

### **Associé : personne morale**

La dénomination sociale, la forme de la société, le capital social, l'adresse du siège social, la nationalité, le lieu et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, le nom de son représentant légal et sa qualité.

Exemple :

La société EXEMPLOR, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 18 rue de la Seine, 75000 Paris (F), Siret n° 313 313 313 00018, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris et représentée par Monsieur Duval Arthur, en sa qualité de gérant.

***Certains articles des statuts sont commentés en fonction de leur importance et des différentes options offertes aux associés.***

## **Article 1 - Forme**

Une société civile immobilière à capital variable.

## **Article 2 - Objet social**

L'objet social comprend les activités principales (reprises dans l'annonce légale et le formulaire M0), les activités secondaires et les activités annexes.

Il doit être suffisamment large, mais assez explicite pour laisser à l'entreprise la possibilité de se développer.

Chaque modification de l'objet social donne lieu à une décision des associés qui est suivie, dans un délai d'un mois, de formalités de publicité.

### Exemple :

L'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, la location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, de prise de participation, de construction, d'échange, d'apport ou autrement.

Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, d'échange ou d'apport en société.

## **Article 3 - Dénomination sociale**

Il s'agit du nom de la société.

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, des mots "société civile immobilière à capital variable" ou « SCI à capital variable ».

Si la dénomination sociale choisie est trop longue, un sigle peut-être déterminé et indiqué dans les statuts.

Il est vivement conseillé aux fondateurs de faire une recherche d'antériorité sur le nom auprès de l'Institut national de la propriété industrielle (INPI). Une vérification est effectuée, si le nom choisi n'est pas déjà utilisé par une autre entreprise ou s'il ne fait pas l'objet d'un dépôt pour une marque.

## **Article 4 - Siège social**

Il s'agit du domicile de la société où sont concentrées, en principe, les activités de gestion et de direction.

Il permet de déterminer : les lois applicables, les tribunaux compétents, la nationalité de la société, le lieu où doivent être accomplies les formalités de publicité, le lieu où se tiennent les assemblées, etc.

Pour pouvoir demander l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, la société doit justifier de la jouissance du local où elle compte installer son siège social.

## **Article 5 - Durée**

La durée ne peut excéder 99 ans, mais peut-être inférieure selon la décision des associés et selon l'objet social de la société.

## **Article 6 - Exercice social**

L'exercice social est de 12 mois. Il peut être exceptionnellement d'une durée inférieure ou supérieure à 12 mois : l'année de la création de la société en fonction de la date d'immatriculation ou en cas de modification ultérieure de la date de clôture des exercices sociaux.

Par exemple : l'exercice social est fixé du 1<sup>er</sup> avril au 30 mars.

La date de fin de l'exercice social coïncide avec la date d'établissement des comptes annuels (bilan, compte de résultat, recettes/dépenses, etc.) de la société et définit les dates de paiement de l'impôt sur les sociétés, si la société y est soumise.

Pour les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, il est préférable de faire coïncider l'exercice social avec l'exercice civil et clôturer le 31 décembre.

## **Article 7 - Gérance**

Le ou les premiers gérants sont nommés : soit dans les statuts, soit dans un acte séparé avant le dépôt du dossier de demande d'immatriculation de la société au Centre des formalités des entreprises (CFE).

Un gérant est une personne physique ou morale, un associé ou un tiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante de la société, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux.

La durée du mandat est illimitée ou limitée dans le temps.

Chaque nomination ou chaque cessation de fonction est prise lors d'une assemblée générale ordinaire et donne lieu à des formalités de publicité dans le mois qui suit la décision.

La rémunération du gérant est fixée : soit dans les statuts, soit lors d'une décision collective. A noter : il est possible de ne pas rétribuer le gérant pour ces fonctions.

## **Article 8 - Apports**

Les apports peuvent être effectués en numéraire (argent), en nature (tout bien meuble ou immeuble) ou en industrie (savoir-faire).

Le capital social est fixé librement par les associés et est indiqué dans les statuts.

Le montant du capital de la société est défini entre les associés en fonction de différents critères :

- les besoins en trésorerie pour démarrer l'activité et payer les échéances,
- la crédibilité de la société face aux fournisseurs, clients ou banquiers,
- juridique : les apports de chaque associé déterminent la répartition du capital et le pouvoir de chacun.

## **Apports en numéraire ou espèces**

Les statuts fixent la date de réalisation des apports.

Il n'existe aucune obligation de libérer les apports en numéraire lors de la constitution de la société. Aucune attestation de dépôt des fonds n'est demandée pour obtenir l'immatriculation.

### **Exemple :**

Madame Duval Marie apporte une somme de 5.000 euros, libérée à hauteur de 50%, soit 2.500 euros.

Les parts sociales sont attribuées sur la base du capital souscrit et non celui libéré.

En cas de dépôt du capital avant l'immatriculation de la société, le gérant pourra débloquent ces fonds après la présentation du Kbis (carte d'identité de la société) délivré par le greffe du tribunal de commerce après l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

## **Apport en nature**

Les apports en nature sont réalisés par le transfert des droits correspondants et par la mise à disposition effective des biens.

Lorsque l'apport est en propriété, l'apporteur est garant envers la société comme un vendeur envers son acheteur. (Extrait de l'article 1843-3 du Code civil).

L'apporteur doit mettre à disposition de la société les biens qu'il apporte et en contre-partie il reçoit des parts sociales de la société.

### **Attention :**

En cas d'apports de biens soumis à publicité au bureau des hypothèques, il est recommandé de recourir à un notaire pour établir l'acte de transfert. Cet acte sera annexé aux statuts. Selon la nature des biens apportés, des droits d'enregistrement et de mutation sont à payer.

### **... / ...**

Après avoir listé tous les apports, il convient de définir les modalités des apports effectués par les associés mariés sous le régime de la communauté de biens ou ayant conclu un PACS.

#### **1. Les époux mariés sous le régime de la communauté des biens** (communauté universelle ou réduite aux acquêts)

Lorsque l'apport d'un associé est effectué avec les deniers ou les biens de la communauté, l'autre conjoint doit être averti de cet apport selon l'article 1832-2 du Code civil.

Le conjoint informé de l'apport peut : soit revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites, soit refuser de devenir personnellement associé de la société.

Une clause d'emploi ou de remploi peut-être ajoutée dans les statuts. Elle permet de démontrer le caractère de biens propres à l'associé. Par opposition, à un bien acquis en communauté.

Exemple :

Monsieur Emilios Mathieu Pierre déclare que l'apport fait à la société d'un montant de 500 euros est réalisé à partir de deniers propres provenant de la succession de son père.

## **2. Les personnes ayant signé un PACS**

Si l'apport du partenaire est effectué après la signature du pacte, l'apport est présumé indivis pour moitié, l'autre partenaire doit être averti de cet apport.

Le partenaire informé de cet apport peut : soit devenir associé pour la moitié des parts souscrites, soit refuser la qualité d'associé. Les statuts mentionnent alors le représentant de l'indivision auprès de la société.

Une clause d'emploi ou de remploi peut-être ajoutée dans les statuts. Elle permet de démontrer le caractère de biens propres à l'associé. Par opposition, à un bien acquis en indivision.

Le conjoint ou le partenaire doit être informé de l'apport même s'il s'agit de fonds propres, afin d'éviter toute contestation ultérieure.

Les lettres de non-revendication de la qualité d'associé par le conjoint ou le partenaire sont annexées aux statuts.

## **Article 9 - Capital social**

### **I - Capital initial**

Le montant du capital doit figurer sur tout document émanant de la société à destination des tiers.

La répartition des parts sociales s'effectue en fonction du capital souscrit.

Le capital est divisé en parts sociales égales. La valeur des parts sociales est fixée librement dans les statuts.

Exemple :

$$\frac{\text{Valeur du capital : 10.000 euros}}{\text{Valeur d'une part : 20 euros}} = 500 \text{ parts sociales composent le capital}$$

Chaque associé reçoit des parts proportionnellement à son apport. Les parts sociales sont souscrites en totalité par les associés.

Les associés peuvent décider ou non de numéroter les parts attribuées à chaque associé.

Exemple :

$$\frac{\text{Apports M. Dupont Mathieu : 5.000 euros}}{\text{Valeur d'une part : 20 euros}} = \text{M. Dupont reçoit 250 parts sociales}$$

à Monsieur Dupont Mathieu,  
à concurrence de 250 parts,



numérotées de 1 à 150, pour les apports en numéraire,  
numérotées de 151 à 250, pour les apports en nature.

## **II - Variabilité du capital**

Les associés peuvent définir librement les conditions d'augmentations et de réductions du capital entre les limites de la variabilité.

Les parts sociales attribuées sont nominatives.

Il faut faire figurer dans les statuts trois indications :

1. **Le capital minimum ou capital plancher** :

C'est la limite au-dessous de laquelle le capital souscrit ne peut être réduit par suite de retraits d'associés.

Cette somme ne peut être inférieure au dixième du capital souscrit initialement sans les statuts.

2. **Le capital souscrit** :

Le montant du capital souscrit est un montant intermédiaire entre le capital minimum et le capital maximum ; il représente les engagements d'apports des associés envers la société.

3. **Le capital maximum ou capital plafond ou capital autorisé** :

C'est la limite au-delà de laquelle toute augmentation de capital souscrit entraîne une modification des statuts. Si le seuil du capital maximum est dépassé, il conviendra de convoquer les associés à une assemblée générale extraordinaire et de procéder aux formalités de publicité habituelles.

Le montant du capital maximum est déterminé librement par les associés.

Exemple :

Les associés décident de créer une SCI à capital variable de 10.000 euros (capital souscrit).

Le capital minimum est fixé à 3.000 euros (il ne peut être inférieur à un dixième du capital souscrit).

Le capital maximum est fixé à 25.000 euros.

Le capital de la société peut varier entre 3.000 et 25.000 euros.

.../...

## **Article 11 - Droits et obligations attachés aux parts sociales**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Ce droit ne peut lui être supprimé.

Au niveau de la répartition des bénéfices et des pertes, les associés peuvent convenir d'une répartition différente de celle proportionnelle au nombre de parts détenues. Une des motivations peut-être une participation plus active de certains associés dans la société.

Néanmoins, l'article 1844-1 du Code civil stipule que les textes des statuts et les décisions prises par les associés ne peuvent :

- attribuer à un associé la totalité du profit procuré par la société ou l'exonérer de la totalité des pertes,
- exclure un associé totalement du profit ou mettre à sa charge la totalité des pertes.

.../...

## **Article 13 - Indivisibilité des parts sociales**

Les associés définissent lors de la rédaction des statuts :

- des conditions de représentation de l'indivision auprès de la société,
- des modalités d'intervention de l'usufruitier et du nu-propiétaire dans les décisions.

Extrait de l'article 1844 du Code civil :

*« Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent. »*

*Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.*

*Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux alinéas qui précèdent. »*

## **Article 14 - Cessions et transmissions des parts sociales**

Extrait de l'article 1861 du Code civil :

*« Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés. Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants. Ils peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux. Sauf dispositions contraires des statuts, ne sont pas soumises à agrément, les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant. »*

Selon l'extrait de l'article 1861 du Code civil, les associés disposent de la faculté de définir les conditions d'agrément et/ou fixer la majorité requise en cas de cession des parts sociales.

**Attention :** les conditions de cession des parts sociales sont très importantes ; elles sont souvent source à de nombreux conflits entre les associés. Il convient de bien réfléchir aux conséquences de ces cessions.

## **Article 18 - Gérance**

Les associés peuvent définir dans les statuts les pouvoirs et les responsabilités des gérants.

En cas de pouvoirs illimités donnés aux gérants, le contrôle des associés s'effectue à posteriori, lors des assemblées. Cependant, les gérants ne peuvent prendre de décisions qui entraînent une modification directe ou indirecte des statuts.

Extrait de l'article 1851 du Code civil :

*« Sauf disposition contraire des statuts, le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. »*

En fonction des spécificités de la société, il conviendra d'adapter les conditions de majorité requise pour la nomination ou la révocation du gérant.

.../...

## **Article 19 - Commissaires aux comptes**

Dans une SCI, la nomination d'un commissaire aux comptes est facultative.

La désignation doit intervenir si, à la clôture d'un exercice, deux des trois seuils suivants sont atteints :

- total du bilan : 1 550 000 €,
- chiffre d'affaires hors taxes : 3 100 000 €,
- nombre moyen des salariés : 50.

Le commissaire aux comptes peut être une personne physique ou morale.

La société doit désigner au minimum un commissaire titulaire et un commissaire suppléant.

Ils sont nommés pour 6 exercices sociaux.

Les modalités de contrôle d'une société civile sont définies dans les articles 612-1 à 612-5 du Code de commerce.

.../...

## **Titre IV : Décisions collectives**

Selon l'article 1852 du Code civil : *« Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés ».*

Les associés peuvent définir dans les statuts les conditions de majorité requise pour les différentes décisions collectives.

## **Article 21 - Décisions ordinaires**

Il s'agit de décisions prises à la majorité simple, soit par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Il s'agit essentiellement de décisions de gestion qui n'entraînent pas la modification des statuts.

Pour les décisions concernant le ou les gérants, il conviendra de se reporter à l'article 18.

## **Article 22 - Décisions extraordinaires**

Il s'agit de décisions prises à une majorité supérieure que celle prises à une majorité simple (décisions ordinaires).

.../...

## **Article 29 - Affectation des résultats**

Les associés peuvent définir dans les statuts ou lors de l'assemblée générale annuelle des modalités d'affectation des résultats.

---

## LES ANNEXES

---

S'il y a plusieurs annexes, il convient de les numéroté.

En annexe des statuts doivent figurer les documents suivants :

- ❑ L'état des actes accomplis pendant la période de formation de la société et repris par elle.

**S'ils en existent :**

- ❑ Un exemplaire du courrier envoyé par le conjoint ou le partenaire informant qu'il renonce à revendiquer la qualité d'associé dans la société,
- ❑ L'inventaire détaillé des biens apportés, autres que les biens de faible valeur cités dans les statuts. Les documents permettant l'évaluation de ces biens doivent également être joints,
- ❑ Une copie des factures d'achat des biens apportés ayant une faible valeur.