

## Introduction

**A**u vu des statistiques de créations d'entreprises, ce sont chaque année 40 000 Sociétés Civiles Immobilières qui voient le jour.

Sur la base des statistiques de la même source, 500 000 Sociétés Civiles Immobilières sont déjà immatriculées et actuellement en activité.

Ces deux chiffres témoignent de l'extraordinaire vitalité du secteur immobilier, et reflètent l'aspect éminemment pratique de cette structure juridique qu'est la SCI.

Cet engouement pour les Sociétés Civiles Immobilières s'explique en partie par la souplesse qu'offre ce type de structure dans la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers à plusieurs personnes :

- ✓ peu d'obligations formelles dans la constitution de la structure ;
- ✓ transparence fiscale (imposition de droit des revenus de la société entre les mains des associés) ;
- ✓ gestion facilitée de bien indivis ;
- ✓ protection du conjoint survivant ;
- ✓ transmission allégée de biens immobiliers ;
- ✓ etc.

Les côtés pratiques de la gestion en société d'un bien immobilier ne doivent cependant pas masquer les réelles difficultés techniques et organisationnelles que représente en soi la gestion d'une société et ce, quelque soit sa forme.

Une SCI, comme toute autre société, n'est en effet pas qu'une « coquille vide ». La personnalité juridique reconnue à toute société immatriculée implique la réalisation d'un certain nombre d'actes récurrents ou occasionnels.

La Société Civile Immobilière, de par son objet précisément immobilier, a le plus souvent une activité de location ou de gestion en commun d'un bien immobilier.

Comme un entrepreneur en bâtiment doit gérer à la fois son activité et les obligations légales inhérentes à la vie de sa société, le gérant de la SCI sera amené, dans la plupart des cas, à conjuguer la gestion de la société proprement dite avec la gestion locative des biens apportés en société.

Nous pouvons donc affirmer que le gérant d'une SCI doit assurer des fonctions de gestion internes (fonctionnement courant et/ou exceptionnel de la société)

et de gestion externe (rapports de la société avec des tiers : locataires, banques, agences immobilière).

Concrètement, les activités d'un gérant de SCI ayant une activité de location seront les suivantes :

- ✓ gestion courante de la SCI : locations, baux, relation avec les agences, perception des loyers...
- ✓ gestion fiscale de la SCI : remplir les déclarations, calculer la base imposable, déposer les déclarations obligatoires...
- ✓ gestion des rapports avec les associés : tenue des assemblées, convocations, rédaction des PV, tenue des documents sociaux obligatoires...

Le présent ouvrage a pour ambition d'aider le gérant dans la gestion de ces actes, à la fois afin de lui permettre d'optimiser le temps qu'il doit y consacrer, mais également de comprendre au mieux les obligations de résultats auxquelles il est soumis.

Nous étudierons donc successivement le rôle du gérant dans la création de la Société Civile Immobilière (première partie), puis nous aborderons deux passages généralement redoutés par tout gérant : la gestion sociale de la SCI (seconde partie) et la location des biens de la SCI (troisième partie).

Nous aborderons enfin dans une 4<sup>e</sup> partie les aspects fiscaux de la SCI.

Le fait d'être nommé gérant d'une société implique en effet que la personne à qui échoit cette tâche devra y consacrer un certain temps, pour ne pas dire, dans les SCI d'une certaine taille, un temps certain.

Nous verrons que le temps passé à la gestion peut faire l'objet d'une rémunération ou d'un dédommagement lesquels, entraînant un versement d'argent ou une prestation en nature, ne manqueront pas d'intéresser les services fiscaux et les organismes de Sécurité sociale.

Ces « détails administratifs » feront l'objet d'une étude dans la seconde partie de l'ouvrage, le statut personnel du gérant, partie qui traitera notamment des points suivants :

- ✓ le statut social du gérant : cotisations à verser, fiches de salaire, ....
- ✓ son statut fiscal : comment déclarer les revenus tirés de son activité, quelle incidence sur les bénéficiaires de la société...