

FICHE JURIDIQUE SCI

Présenté par la Chambre de Commerce France Lituanie

Ce document est établi suite aux informations
mentionnées dans la rubrique sources

+370 655 77984
bonjour@cci-fr.lt
www.cci-fl.org  
Goštauto g. 8, Vilnius, Lithuania

QU'EST-CE QU'UNE SCI?

Une société civile immobilière (SCI) est une structure juridique constituée d'au moins deux personnes, qui seront les associés, chacun ayant le statut d'associé de la SCI.

Ces associés vont pouvoir gérer un ou plusieurs biens immobiliers qui seront acquis ou apportés à la société qui aura été créée.

Le patrimoine immobilier est détenu par la société civile immobilière et chaque associé reçoit des parts sociales proportionnelles à son apport dans la société.

Comme toute société, la SCI dispose de statuts qui régissent son fonctionnement. La rédaction de ces statuts est donc très importante, notamment concernant les modalités de prise de décision et le choix entre l'imposition sur les sociétés et l'imposition sur les revenus.



LE CAPITAL SOCIAL

Elle est composée d'apports en nature (biens) ou d'apports en numéraire (sommes d'argent) réalisés par les associés de la SCI. En échange, ils reçoivent des parts sociales réparties en fonction de la valeur de ces apports.

QUEL EST L'INTÉRÊT DU CAPITAL SOCIAL ?

Il constitue une garantie financière pour les partenaires de la société et les tiers. En effet, en cas de difficultés financières, le capital social peut servir à régler les dettes de la société.

Ainsi, plus le montant du capital social d'une SCI est élevé, plus elle apparaît comme stable, solvable et digne de confiance.



L'APPORT

Il consiste dans le transfert du patrimoine de l'apporteur à celui de la personne ou de l'entité qui est appelée à fournir la prestation attendue. L'exemple type est l'apport qu'une personne fait à une société en vue d'obtenir des actions productrices de dividendes.

Les apports peuvent être soit en numéraire, c'est-à-dire en versements d'espèces, soit en nature, portant soit sur un bien individualisé tel qu'un immeuble, soit sur un droit tel qu'un bail, des actions ou des obligations, une marque commerciale ou un brevet. Il est également possible que l'apport en nature porte sur un ensemble de biens et de droits, par exemple un fonds de commerce.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

CARACTÉRISTIQUE	CAPITAL SOCIAL D'UNE SCI
MONTANT MINIMUM	1 EURO
MONTANT MAXIMUM	PAS DE MONTANT MAXIMUM
CAPITAL FIXE OU VARIABLE?	LES ASSOCIÉS PEUVENT CHOISIR ENTRE UN CAPITAL SOCIAL DE LA SCI FIXE OU VARIABLE. DANS TOUS LES CAS, LE CAPITAL SOCIAL DOIT ÊTRE INSCRIT DANS LES STATUTS.
TYPE D'APPORTS POSSIBLES	<ul style="list-style-type: none">• APPORT EN NUMÉRAIRE (SOMME D'ARGENT)• APPORT EN NATURE (BIEN IMMOBILIER)