

## Société civile

1163

## L'objet des SCI à ambition limitée

Étude et formule rédigées par :  
**Nicolas DUCHANGE,**  
*notaire à Roubaix*



Lorsqu'une société civile immobilière est constituée en vue de l'acquisition d'un seul immeuble, il est préférable de rédiger l'objet social en conséquence et d'écarter toute formulation plus générale. Au regard notamment de la définition des pouvoirs du gérant et de l'importance de la responsabilité inhérente à la qualification de professionnel de l'immobilier, afficher un objet social ambitieux est bien plus risqué que de s'en tenir à un objet social réaliste.

1 - Derrière la notion de société civile immobilière se cachent les réalités les plus diverses. La lecture des formulaires de statuts de sociétés civiles immobilières permet cependant de douter que cette diversité soit suffisamment prise en compte par la pratique.

2 - Pour reprendre les termes du Juris-Classeur Notarial Répertoire<sup>1</sup> :

*La pratique s'emploie souvent à être très souple en décrivant en premier lieu dans le pacte social l'activité principale de la société de façon précise, puis en élargissant, à partir de cette base, l'objet social, en indiquant par exemple que la société pourra réaliser ou participer à la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités sus-spécifiées. Une telle formule permet de s'adapter aux besoins de l'économie et présente un intérêt indiscutable.*

Ce postulat « indiscutable » conduit les formulaires à ne proposer qu'une seule définition, passablement ouverte, de l'objet social, dont voici une version représentative :

#### Article 2 – Objet

*La société a pour objet l'acquisition et la gestion par voie de location ou autrement, de tous immeubles ; et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société<sup>2</sup>.*

3 - Cependant, cette rédaction usuelle est d'une ampleur injustifiée pour les SCI dont les associés n'ont en vue qu'un seul achat immobilier. Les pratiques habituelles des sociétés civiles immobilières constituées pour acquérir les locaux professionnels des associés le montrent clairement. L'extension des locaux sociaux y résulte le plus souvent d'un accord unanime, très au-delà des exigences statutaires, tant est grande l'imbrication des différentes composantes de la déci-

sion à prendre : définition du projet de l'entreprise locataire, validation de la modification corrélative du loyer, recours à un nouvel emprunt, voire caution personnelle des associés.

Au demeurant, dans une telle hypothèse, une nouvelle société civile sera fréquemment constituée pour permettre aux professionnels les plus jeunes de participer au nouvel investissement immobilier tout en laissant aux associés les plus âgés (parfois retraités) la possibilité de conserver les revenus fonciers résultant de l'opération initiale sans avoir à supporter un nouvel emprunt. Ce qui montre que l'*affectio societatis* tend naturellement à se fondre dans les limites de l'opération immobilière originelle.

4 - L'adoption d'un objet trop large serait acceptable si cet excès était dépourvu de portée pratique. La lecture de la jurisprudence montre toutefois qu'une rédaction flatteuse peut emporter des embarras insoupçonnés. En voici deux illustrations<sup>3</sup>.

5 - La première est directement liée au droit des sociétés. Si d'évidence la protection de l'*affectio societatis* sera facilitée par une limitation de l'objet social au projet fondateur, cette préoccupation reste assez abstraite. En imposant que « dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social » les dispositions de l'article 1849 du Code civil viennent donner à cette option rédactionnelle des conséquences beaucoup plus directes : élargir l'objet social, c'est accroître les pouvoirs du gérant.

Certes, la jurisprudence est loin d'être uniforme. Dans une espèce, la Cour de cassation approuve les juges du fonds d'avoir annulé une promesse de vente malgré la rédaction large de l'objet social<sup>4</sup>. Mais elle avait décidé peu de temps auparavant que le gérant d'une SCI dont l'objet consistait dans « la propriété, l'exploitation et la gestion de tous immeubles et ensembles immobiliers à usage d'habitation » était en droit de vendre l'immeuble social sans épuiser l'objet de la société et entraîner la disparition automatique et nécessaire de la

1. J.-Cl. Notarial Répertoire, V° Sociétés, Fasc. 20, n° 77. Également pour un libellé relativement souple : Rev. fid., RF 905, Les sociétés civiles, supplément au n° 1006, § 114.

2. Joly Sociétés, Formulaire, vol. 4, Société civile, formule 6 ; pour une formulation très proche, V. J.-Cl. Notarial Formulaire, V° Sociétés civiles, Fasc. S 750, formule de société civile de location. Le Formulaire annoté des notaires et des avocats, publié par les éditions Lamy, Sociétés, volume 1, adopte également cette formulation très générale mais prend soin d'ajouter après l'évocation des opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, les mots « de nature à en faciliter la réalisation ».

3. On peut également faire valoir que « plus la définition de l'objet social est restrictive, moins le champ des dettes sociales (auxquelles les associés sont tenus de répondre indéfiniment) est étendu et plus le patrimoine des associés est protégé. » Cf. J. Prieur, De l'intérêt de définir l'objet social : Actes prat. et strat. patrimoniale 2008, n° 3, étude 14, § 20.

4. C.S. 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 2003 : AJDI 2003, p. 618.

structure ni une modification des statuts<sup>5</sup>. Et cette dernière position vient d'être réaffirmée dans une espèce portant sur la vente du seul immeuble social, la société ayant pour objet « la propriété de tous biens immobiliers situés en France, ainsi que toutes opérations mobilières ou immobilières susceptibles d'en favoriser le développement immobilier » ce dont il convenait de déduire « que la promesse de vente immobilière qui était par elle-même susceptible de favoriser le développement de la propriété de biens immobiliers entrainait dans l'objet social » et donc dans les pouvoirs du gérant<sup>6</sup>.

Bref, les rédacteurs doivent être prudents, la doctrine observant un nombre croissant de décisions tirant toutes les conséquences de la rédaction large de l'objet social<sup>7</sup>.

**6 - La seconde illustration des dangers d'un objet social gonflé est fournie par l'évolution du régime des vendeurs professionnels.** Chacun sait que la Cour de cassation<sup>8</sup>, en assimilant le vendeur professionnel à celui qui connaissait les vices du produit, le prive de la possibilité prévue à l'article 1643 du Code civil de se prévaloir de clauses limitatives de responsabilité. Pire : en lui interdisant de faire la preuve qu'il lui était impossible de déceler le vice, la Cour met à sa charge une obligation de résultat<sup>9</sup>.

Concernant les petites SCI, la difficulté vient de ce que l'ampleur de la responsabilité appliquée au professionnel ne conduit pas les juges du fonds à apprécier de manière restrictive les personnes soumises à ce régime très contraignant.

C'est ainsi que la cour d'appel de Dijon<sup>10</sup> a décidé à l'égard d'une SCI qu'elle « doit être considérée comme » un vendeur professionnel « même si elle n'a ni construit, ni participé à la construction de l'immeuble ; qu'en effet son objet social : « acquisition, construction, exploitation de tous immeubles ou fraction d'immeubles... » la contraint nécessairement à posséder des connaissances techniques suffisantes pour qu'elle puisse être considérée comme un professionnel ».

**7 - Il convient donc de rechercher s'il existerait des critères qui permettraient de distinguer les sociétés ayant effectivement une activité de professionnel de l'immobilier de celles qui n'effectuent que les opérations courantes d'un particulier.**

**8 - La société familiale, une fausse piste.** – Tant en droit fiscal (avec la déclinaison des sociétés transparentes, translucides et opaques ou la notion de SARL de famille) qu'en droit civil (où l'on distingue les sociétés de capitaux des sociétés à responsabilité illimitée voire solidaire) des développements très étoffés s'attachent à démontrer que toutes les sociétés ne se ressemblent pas et ne méritent donc pas le même régime juridique. Toutefois, la prétention de faire coïncider le fait (une activité sociale comparable à celle d'un particulier) et le droit (la qualification de vendeur non professionnel) en insistant sur la qualité des associés et la réalité de l'activité sociale a déjà été censurée par les tribunaux.

Ainsi, la cour d'appel de Paris a-t-elle décidé qu'une SCI, bien que n'ayant pas la qualité de marchand de biens et étant composée essentiellement des membres d'une seule famille, était bien un professionnel de l'immobilier, ce qui lui conférait la qualité de vendeur

professionnel, et par suite lui interdisait de s'exonérer de la garantie des vices cachés<sup>11</sup>.

En définitive cette jurisprudence sévère sanctionne une tentative tardive de justification. Vouloir traiter la société en fonction de la qualité de ses associés, c'est tendre à négliger la personnalité juridique de cette forme sociale<sup>12</sup>, en contradiction de la jurisprudence récente de la Cour de cassation.<sup>13</sup>

**9 - La limitation de l'objet social, un piste intéressante.** – Mieux vaut donc s'attacher à faire concorder dès la rédaction des statuts le droit et le fait en rapprochant l'objet social de l'activité sociale effectivement pressentie. C'est vraisemblablement cette voie que suggère la jurisprudence lorsqu'elle insiste sur la formulation de l'objet social<sup>14</sup> et que suit une partie de la doctrine, en proposant de qualifier de non professionnelle une société dont l'objet a été limité<sup>15</sup>.

Une décision récente de la Cour de cassation semble conforter cette approche<sup>16</sup>. Une compagnie d'assurance avait fait construire un ensemble immobilier et l'avait soumis au statut de la copropriété. Vingt ans plus tard, elle décida de vendre les appartements situés dans cet ensemble. Or, l'installation de sécurité incendie des deux tours composant cet ensemble s'avéra complètement vétuste. Les copropriétaires poursuivirent alors la compagnie d'assurance vendeuse en garantie des vices cachés. Celle-ci invoqua la clause d'exonération des vices cachés contenue dans l'acte de vente. Et la cour d'appel puis la cour de cassation lui donnèrent raison : « si une compagnie d'assurance tenue de constituer une réserve pour garantir ses engagements, était amenée à effectuer des opérations sur le marché de l'immobilier et disposait, compte tenu de sa taille, d'un service immobilier, ces éléments ne suffisaient pas à lui donner la qualité de professionnel de la vente immobilière »<sup>17</sup>.

Cette décision rassurera ceux qui craignaient que toute société finisse par être réputée de plein droit professionnelle de l'immobilier. Mais le fait qu'elle souligne le caractère accessoire de l'activité immobilière de l'assureur ne permet pas d'en tirer des conséquences nécessaires

11. *CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 27 oct. 1999, Douillet c/ SCI Paris-Ouest et a. in Cridon de Lyon, consultation n° 310719.*

12. Certes l'administration fiscale n'hésite pas, pour qualifier une SCI de marchand de biens, à apprécier la condition d'habitude tant au niveau des opérations effectuées que de la profession des associés, cf. *CE, ass. plén., 25 juill. 1980 : RJF 1980, n° 859*. Mais il ne s'agit dans ce cas que d'approuver la contestation d'un montage pour appliquer un régime juridique moins favorable. Et non pas d'autoriser les associés à éviter les conséquences normales d'une présentation juridique qu'ils ont eux-mêmes adoptée.

13. *Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 juin 2000 : Bull. civ. 2000, I, n° 187* (confirmant *CA Versailles, 1<sup>re</sup> ch. A, 29 janv. 1998 : JCP G 1999, II, 10014*), relatif à un emprunt souscrit par une SCI dont l'associé détenant 96 % des parts sociales était mineur au moment de l'emprunt et confirmant que la capacité de s'engager de la SCI, personnalité distincte de celle des associés, ne dépend pas de la capacité de ses associés.

14. Cf. *CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 27 oct. 1999, préc. note (11)*.

15. *Ph. Pelletier, La protection nouvelle de l'acquéreur immobilier : Defrénois 2001, art. 37307*, à propos de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spéc. n° 7 : « Le non-professionnel est, selon la définition habituelle, celui qui ne fait pas profession de », c'est-à-dire celui qui ne passe l'acte considéré, ni d'une façon habituelle (l'habitude commence à la répétition), ni dans le but d'en tirer un profit commercial (par exemple un achat fait en vue de la revente, placé sous le régime fiscal des marchands de biens).

Cependant, on admettra, puisque la loi ne distingue pas à cet égard, que l'acquéreur non-professionnel n'est pas nécessairement une personne physique : ce peut être une personne morale qui ne fait pas profession de l'acquisition immobilière : société civile immobilière constituée pour une opération isolée, société commerciale réalisant l'acquisition unique d'un local d'habitation, par exemple ».

16. *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 avr. 2007, n° 06-13.290 : Defrénois 2007, art. 38643, note Y. Dagherne-Labbé.*

17. Le pourvoi faisait valoir qu'en disposant des appartements pour garantir ses engagements en tant qu'assureur, la compagnie d'assurance effectuait ces ventes en tant que professionnel.

5. *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 déc. 2001 : Bull. Joly Sociétés 2002, § 94, p. 434, note B. Saintourens.*

6. *Cass. com., 26 févr. 2008, n° 06-21.151 : JurisData n° 2008-042949 ; JCP N 2008, n° 30-35, 1253, note J.-P. Garçon.*

7. *J.-P. Garçon, préc., in fine.*

8. *J. Ghestin et B. Desché, Traité des contrats – La vente : LGDJ, 1990, n° 851.*

9. *J. Ghestin et B. Desché, op. cit., n° 858.*

10. *CA Dijon, 4 févr. 1988 : LPA 22 déc. 1988, p. 8, cité par J. Ghestin et B. Desché, op. cit., note (8), n° 849.*

concernant les sociétés ayant un objet exclusivement immobilier. Une définition stricte de l'objet social ne pourra empêcher que la SCI concernée ait une activité essentiellement immobilière ni exclure que cette activité, parce qu'unique, puisse être assimilée à celle d'un professionnel ou tout au moins distinguée de celle d'un particulier<sup>18</sup>.

**10** - Tout ceci confirme cependant l'intérêt d'étudier une formule correspondant mieux à la situation de particuliers qui constituent entre eux une société civile immobilière à ambition limitée. Ce qui nécessite d'envisager successivement la cause d'une telle société, l'ampleur des limitations à apporter à l'objet social et les précautions à prendre pour aboutir à un objet social suffisant.

## 1. Une cause transparente

**11** - La cause de la société correspond aux mobiles qui ont poussés les associés à la constituer<sup>19</sup>. Vouloir éviter que le droit des sociétés ne devienne une alchimie susceptible de transformer d'humbles consommateurs en des professionnels retors passibles de toutes les responsabilités, c'est accepter d'éclairer les tiers sur ces mobiles. Dans la mesure où ils ne contrarient pas l'objet du contrat de société, qui est la mise en commun d'apports en vue de partager les bénéfices ou les économies pouvant en résulter (*C. civ., art. 1832*), ces mobiles sont faciles à préciser.

**12** - Il suffit pour s'en convaincre de relire une solution d'examen professionnel - document objectif s'il en est - relative aux avantages que peut présenter la mise en société civile d'un terrain loué à une SARL constituée entre les propriétaires indivis de ce terrain<sup>20</sup>.

Pour l'essentiel, s'agissant d'un petit nombre de personnes physiques souhaitant acquérir ensemble un seul immeuble destiné à leur usage commun, les avantages de la forme sociale sont les suivants : pérennité du groupement (nul ne pouvant être contraint à demeurer dans l'indivision), stabilité de ses membres (par la stipulation de clauses d'agrément), règles de fonctionnement fondées sur des décisions majoritaires, possibilité limitée de recourir au crédit.

Il paraît donc raisonnable de proposer d'afficher ces avantages en tête des statuts pour rappeler l'humilité des mobiles initiaux.

**13** - Préciser la cause ne revient cependant pas à la confondre avec l'objet social. L'objet, c'est l'ensemble des activités que les associés se proposent de réaliser ensemble, de suite ou en fonction des opportunités. La cause, c'est ce qui pousse les associés à envisager ces activités dans le cadre social retenu. La cause ne participe donc pas de la définition de la société tandis que la loi (*C. civ., art. 1835*) impose que l'objet soit mentionné dans les statuts.

C'est pourquoi la formule proposée ci-dessous prévoit d'exposer sommairement la cause dans une déclaration préliminaire des associés. Afin d'éviter toute ambiguïté en cas d'évolution significative de l'activité sociale (et donc, compte tenu de la rédaction proposée, d'extension de son objet) cette déclaration a été placée avant les statuts.

## 2. Un objet social limité

**14** - Dans la plupart des situations, les associés n'envisagent la détention que d'un seul immeuble, connu à l'avance. Il convient donc de désigner cet immeuble dans l'objet.

À chaque fois que cela s'y prêtera, il sera prudent de mentionner l'usage qui pourra être fait de l'immeuble et d'écartier sa cession, tant pour limiter les pouvoirs du gérant que pour éviter la réalisation d'actes commerciaux.<sup>21</sup>

**15** - Il faut également veiller à écartier les clauses de style tendant à étendre l'objet social<sup>22</sup>. À ce propos, se pose la question de savoir s'il est opportun d'inclure dans l'objet le cautionnement ou l'affectation hypothécaire de l'immeuble social.<sup>23</sup> Cette inclusion semble contestable pour les petites SCI. Ces actes exceptionnels ne correspondent pas directement au but poursuivi par les associés. Il ne s'agit que de moyens qu'une assemblée générale pourra autoriser, avec toutes les précisions souhaitées<sup>24</sup>, à la majorité prévue pour modifier les statuts<sup>25</sup> - ou que les associés pourront prévoir au pied des statuts, tant pour la période préalable à l'immatriculation de la société que pour celle, immédiatement postérieure, au cours de laquelle interviendra l'acquisition de l'immeuble social.

**16** - Pour manifester que la société ne saurait être assimilée à un professionnel de l'immobilier, il semble également judicieux de limiter les pouvoirs du gérant en matière d'expertise immobilière en précisant les hypothèses dans lesquelles il conviendra pour lui de recourir aux services d'un professionnel qualifié.

Si l'on retient qu'il ne s'agit alors que de limiter les pouvoirs du gérant dans le cadre de l'objet social, on sera conduit à considérer que ces obligations de prendre conseil seront inopposables aux tiers (*C. civ., art. 1849, al. 3*). Elles auront toutefois le mérite de souligner la grande proximité de l'activité sociale avec celle d'un particulier détenant un immeuble et d'engager la responsabilité du gérant vis-à-vis des associés.

Une telle stipulation occasionnera parfois des difficultés relatives à l'appréciation de l'opportunité de recourir au professionnel qualifié. Une délibération motivée des associés de passer outre au recours à un tel professionnel permettra cependant d'écartier la responsabilité du gérant et de rassurer les tiers.

Si l'on préfère décider que cette limitation des pouvoirs du gérant procède de la définition de l'objet social, dans la mesure où elle vise à interdire l'exercice par la société de toute activité nécessitant une connaissance technique, on se trouvera conduit à l'insérer dans l'article relatif à l'objet social. Mais toute délibération autorisant le gérant à passer outre devrait alors être prise à la majorité nécessaire pour modifier les statuts, ce qui semble exagérément contraignant.

## 3. Un objet social suffisant

**17** - L'objet social doit être déterminé, licite et possible<sup>26</sup>. Si les deux premiers points ne posent aucune difficulté au regard de la formule proposée, il convient de prendre garde au troisième, l'article 1844-7, 2° du Code civil prévoyant que la société prend fin « par la réalisation ou l'extinction de son objet ». Restreindre l'objet à l'achat d'un seul immeuble pourrait conduire à une disparition prématurée de la société par survenance d'une impossibilité de réaliser l'objet (suite à un incendie, une expropriation, un litige lors de l'avant-contrat d'achat...).

18. Une solution plus radicale mériterait d'être étudiée. Elle consisterait à remplacer les petites sociétés civiles immobilières par des sociétés civiles de patrimoine, ayant en pratique pour seule activité la gestion d'un seul bien immobilier, mais ayant pris soin d'élargir leur objet à la gestion de biens mobiliers pour échapper à cette image de spécialiste de l'immobilier. Paradoxalement, on retrouverait alors l'inconvénient d'un objet social décalé.

19. M. Cozian, A. Viandier et F. Deboissy, *Droit des sociétés* : LexisNexis Litec, 13<sup>e</sup> éd., 2000, n° 119.

20. Défrénois 1982, art. 32929, solution reprise depuis dans le *Recueil de solutions d'examens professionnels, cas pratiques et examens du notariat* : Défrénois, 11<sup>e</sup> éd., 2004. V. aussi *Rev. fid., préc. note (1)*, § 876 (motivations à la création de SCI) et § 890 (tableau comparatif entre l'indivision légale, l'indivision conventionnelle et la SCI).

21. Cf. *Recueil de solutions d'examens professionnels, op. cit.*, p. 248, § 2. On pense notamment au piège de la location meublée, activité civile fiscalement commerciale.

22. D'autant que les meilleurs auteurs déconseillent, sauf volonté circonstanciée, les sociétés « fourre tout ». Cf. M. Cozian, *Du bon usage de la société civile immobilière* : D. 1994, *chron.* 199, n° 28.

23. *Recueil de solutions d'examens professionnels, préc. note (20)*, p. 247.

24. Par exemple, en présence d'associés mineurs, l'obligation d'obtenir des tiers la reconnaissance à exercer une action personnelle contre les associés.

25. F.-X. Lucas : *Joly sociétés, Traité*, vol. 5, *Objet social*, n° 63 : la garantie consentie à l'unanimité est valable même si elle ne constitue pas un acte entrant dans l'objet social. - À propos d'une SCI, V. Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2000 : *Bull. Joly*, 2000, p. 502, § 106, note A. Couret. - Cass. 1<sup>re</sup> civ., 29 févr. 2000 : *JurisData* n° 2000-000775 ; JCP N 2000, n° 39, p. 1404, note J.-P. Garçon.

26. J.-Cl. *Notarial Répertoire*, V° *Sociétés civiles*, Fasc. 20, n° 78.

Il conviendra donc de stipuler la faculté d'acquérir alternativement un autre immeuble que celui envisagé initialement, tout en conservant une rédaction suffisamment précise pour ne pas retomber dans une extension préjudiciable de l'objet social. Une fois cet autre immeuble acquis, il sera bienvenu de rectifier l'objet social en conséquence.

**18** - En droit civil, cette définition étroite de l'objet social n'emporte pas d'inconvénient majeur, le principe étant que le changement d'objet social, comme toute modification statutaire, n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle (*C. civ., art. 1844-3 in fine*). En droit fiscal, la question est plus délicate. En effet « l'administration fiscale pourrait considérer qu'il y a création d'une personne morale nouvelle si la modification de l'objet social s'accompagnait d'autres changements importants dont l'ensemble serait incompatible avec le maintien du pacte social primitif<sup>27</sup> »<sup>28</sup>. Il semble cependant possible d'admettre que « compte tenu des dispositions très explicites de l'article 1844-3 du Code civil », une telle doctrine ne saurait trouver application que dans des circonstances exceptionnelles<sup>29</sup>.

27. *Doc. adm., 7 H-3422, 15 juill. 1995.*

28. *F.-X. Lucas, préc. note (25), n° 14.*

29. *Cf. Rev. fid. préc. note (1), n° 853* : ce n'est que dans le cas d'une transformation de société par adoption d'une forme juridique différente que pourrait se poser la question de la création d'un être moral nouveau emportant les

## Conclusion

**19** - Une première étape vers la modestie de l'objet social des sociétés civiles immobilières a déjà été atteinte : la vente des immeubles sociaux est désormais écartée des formules courantes. Pour les sociétés civiles à ambition limitée cette seule précaution ne suffit pas et doit être renforcée par l'adoption d'une clause statutaire fidèle au projet social constitutif. Dans un environnement juridique instable, le parti de rédaction le plus raisonnable est certainement de préférer le vraisemblable à l'éventuel. Au prix de formalités mineures, il sera toujours temps de modifier les statuts lorsque l'assemblée générale des associés aura validé de nouvelles ambitions.

**MOTS-CLÉS** : Société civile - Société civile immobilière (SCI) - Statuts - Objet social - Définition

Société civile - Statuts - Société civile immobilière (SCI) - Objet social - Définition

Société civile - Objet social - Société civile immobilière (SCI) - Statuts - Rédaction

Formule - Société civile - Société civile immobilière (SCI) - Statuts - Objet social

conséquences fiscales de la cessation d'entreprise. Une simple extension de l'objet social qui resterait dans les limites de la définition habituelle des sociétés civiles immobilières ne poserait donc aucune difficulté fiscale.

## Annexe

### Proposition de formule

Contexte : trois avocats souhaitent acquérir les murs du local où est fixé le siège de leur cabinet ; des époux achètent avec leurs enfants un immeuble de rapport, deux frères font l'acquisition d'une résidence secondaire, des concubins achètent leur résidence principale et souhaitent pouvoir échanger l'usufruit de leurs parts respectives...

En suite de la comparution, ajouter à titre liminaire pour préciser la cause :

« Lesquels, souhaitant limiter l'investissement personnel de chacun, éviter la précarité du régime de l'indivision et faire bénéficier les associés survivants d'un droit de contrôle renforcé, ont établi ainsi les statuts de la société civile qu'ils sont convenus de constituer.

#### STATUTS

##### Article 1<sup>er</sup> : Forme sociale

(...)

##### Article N : Objet social

La société a pour objet l'acquisition et la gestion, par voie de location non meublée<sup>30</sup> ou de mise à disposition des associés, de tout ou partie d'un immeuble sis à..., puis, si l'opportunité s'en présentait, de tout bien et droit immobilier susceptible de valoriser cet immeuble ou de faciliter son utilisation par ses occupants (et notamment de tout immeuble mitoyen et de tout emplacement de stationnement situé à proximité), ainsi que toute opération civile pouvant se rattacher directement à cet objet<sup>31</sup>.

Étant précisé qu'en cas d'impossibilité de devenir ou de rester propriétaire de l'immeuble susmentionné, la société pourra acquérir, en tout ou partie, un autre bien immobilier d'importance comparable sur le territoire de l'arrondissement de.....

##### Article X : Pouvoirs du gérant

(...)

La société ayant été constituée pour éviter aux associés les inconvénients d'une indivision tout en leur permettant de limiter leur investissement personnel, le gérant devra, sauf autorisation spéciale résultant d'une décision adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social, recourir à l'avis ou aux services d'un professionnel dès que se présentera une difficulté concernant l'état, l'amélioration ou l'entretien des biens immobiliers qu'elle détiendra.

##### Article Y : Décisions collectives

(...)

Les décisions extraordinaires concernent la modification des statuts ou les actes dépassant l'objet social.

Elles ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

##### Article Z : Pouvoirs

(...)

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant désigné à l'effet d'accomplir, avant et après l'immatriculation de la société, les actes suivants :

- acquisition de l'immeuble visé par l'objet social ;
- mise en place pour financer cet achat, auprès de toute banque, d'un emprunt avec garantie hypothécaire sur l'immeuble social, soumis au droit français, d'un montant de..., d'une durée maximale de... années, d'un TEG annuel inférieur à Y %, remboursable par échéances mensuelles ou trimestrielles constantes.

Plus généralement, le gérant pourra, dès avant l'immatriculation de la société, passer et signer tous actes et pièces et prendre tout engagement rentrant dans l'objet social, substituer et généralement faire le nécessaire.

L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront alors sensés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

30. On pourrait envisager d'ajouter : « aux associés ou à toute société dont un associé était associé de la présente SCI au jour de la conclusion du bail initial. »

31. Notamment la gestion de la trésorerie et des réserves.