

SCI filiale d'une holding

Les clauses essentielles des statuts : section d'article et modèle commenté

Partie 1 : Section complète pour l'article

Les clauses essentielles des statuts d'une SCI filiale de holding

Les statuts sont le seul document qui organise vraiment les relations entre la holding et son coassocié. Les statuts types, souvent gratuits, suffisent rarement dans ce montage : ils ne traitent ni le changement de contrôle de la holding, ni la remontée des dividendes, ni les pouvoirs du gérant sur les actes importants.

Pourquoi les statuts types ne suffisent pas

Une SCI sous holding réunit au moins deux associés, dont une personne morale. Il faut donc anticiper des situations qu'une SCI familiale classique ignore : cession de la holding, désaccord entre la holding majoritaire et un minoritaire, alignement des exercices comptables, intégration fiscale éventuelle.

Les clauses obligatoires : la base juridique

Toute SCI doit mentionner sa forme, sa dénomination, son objet, son siège, sa durée (99 ans maximum), l'identité des associés, la nature et la valeur des apports, ainsi que le capital et la répartition des parts. L'objet doit rester strictement civil. Une rédaction ambiguë expose à une requalification en activité commerciale, avec passage à l'IS.

Les clauses de gouvernance : qui décide de quoi ?

Le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social, sauf limitation prévue par les statuts. Le texte doit donc dresser la liste des actes soumis à autorisation préalable (achat, vente, emprunt, hypothèque, bail). Si la holding est gérante, précisez qui la représente et dans quelles conditions.

Les clauses financières : répartition, comptes courants, option fiscale

Prévoyez la répartition des bénéfices, la contribution aux pertes, la politique de distribution vers la holding et le cadre des comptes courants d'associés. Aligned si possible la date de clôture sur celle de la holding. L'option IR ou IS doit faire l'objet d'une simulation avant d'être inscrite, car l'option pour l'IS est en principe irrévocable.

Les clauses de circulation des parts : garder la maîtrise du capital

Agrément, préemption, inaliénabilité temporaire, sortie conjointe et sortie forcée structurent l'entrée et la sortie des associés. Dans ce montage, la clause la plus souvent oubliée est celle du **changement de contrôle de la holding** : si le dirigeant cède sa holding, il change indirectement l'actionnariat de la SCI.

Les clauses de fin de vie : dissolution et liquidation

Définissez les causes de dissolution, la majorité requise, le choix du liquidateur et le sort des parts en cas de décès ou de dissolution d'un associé (y compris la holding).

Tableau récapitulatif des clauses essentielles

A. Clauses obligatoires (mentions de base)

Clause	Contenu à prévoir	Point d'attention (SCI filiale de holding)
Forme et dénomination	Société civile immobilière, nom de la société, sigle éventuel	Mentionner « SCI » dans la dénomination
Objet social	Acquisition, détention, administration et gestion par location d'immeubles, et toute opération s'y rattachant	Rédaction strictement civile. Éviter toute mention d'activité commerciale (marchand de biens, location meublée habituelle)
Siège social	Adresse du siège	Il peut être au siège de la holding si celle-ci y consent (à documenter)
Durée	99 ans maximum, renouvelable	Prévoir les modalités de prorogation
Associés	Identité complète de chaque associé, dont la holding (dénomination, forme, siège, RCS, représentant légal)	Minimum 2 associés : prévoir un coassocié, même minoritaire
Apports	Nature (numéraire, nature, industrie) et valeur de chaque apport	L'apport en nature d'un immeuble impose une évaluation et un acte notarié
Capital social et parts	Montant du capital, nombre de parts, valeur nominale, répartition entre associés	Capital libre. La holding doit détenir plus de 50 % pour être mère, et au moins 95 % pour l'intégration fiscale

B. Clauses de gouvernance

Clause	Contenu à prévoir	Point d'attention (SCI filiale de holding)
Gérance	Nomination, durée, rémunération éventuelle, révocation	Personne physique ou personne morale (la holding elle-même)
Pouvoirs du gérant	Pouvoirs étendus ou limités, actes soumis à autorisation préalable (achat, vente, emprunt, hypothèque, bail)	Sans limite statutaire, le gérant peut engager la société pour tout acte conforme à l'objet social
Décisions collectives	Modalités de convocation, de consultation, de tenue des assemblées	Autoriser la consultation écrite et la visioconférence
Majorités	Majorité simple, qualifiée ou unanimité selon les décisions	Verrouiller les décisions stratégiques (vente de l'immeuble, modification des statuts)
Droit de vote et de communication	Un vote par part, droit d'information des associés	Si la holding est majoritaire, protéger le minoritaire pour éviter les conflits
Approbation des comptes	Délai et modalités (à fixer dans les statuts : 6 mois après la clôture est une bonne pratique, non une obligation légale)	La loi impose seulement un compte rendu annuel du gérant

C. Clauses financières

Clause	Contenu à prévoir	Point d'attention (SCI filiale de holding)
Répartition des bénéfices et des pertes	Proportionnelle aux parts, ou répartition différente prévue	Pour une SCI à l'IR, vérifier l'effet fiscal chez chaque associé
Contribution aux pertes	Quote-part de chaque associé	Rappeler la responsabilité indéfinie mais non solidaire (art. 1857 du Code civil), qui ne peut être limitée vis-à-vis des tiers

Clause	Contenu à prévoir	Point d'attention (SCI filiale de holding)
Comptes courants d'associés	Convention d'avance, intérêts, remboursement	Formaliser, avec un taux de marché, pour éviter une remise en cause fiscale
Distribution de dividendes	Politique de distribution, acomptes éventuels	Organiser la remontée vers la holding (régime mère-fille)
Option fiscale	Choix IR ou IS, ou mention du caractère modifiable	L'option pour l'IS est en principe irrévocable : à décider avec simulation
Exercice social	Date de clôture, durée du premier exercice	Aligner si possible avec l'exercice de la holding (utile en intégration fiscale)

D. Clauses de protection et de circulation des parts

Clause	Contenu à prévoir	Point d'attention (SCI filiale de holding)
Agrément	Conditions de cession à des tiers, voire entre associés	Contrôler l'entrée d'un nouvel associé
Préemption	Droit de priorité des associés en cas de cession	Utile pour garder la maîtrise du capital
Inaliénabilité	Interdiction temporaire de céder les parts	Durée limitée et motivée, sinon elle risque d'être annulée
Sortie conjointe / sortie forcée	Droit de suivre ou d'obliger à vendre en cas de cession majoritaire (tag along / drag along)	À prévoir si l'associé minoritaire n'est pas la holding
Changement de contrôle de la holding	Information, agrément ou rachat si le contrôle de la holding change	Souvent oublié, important pour la stabilité du groupe
Exclusion et retrait	Cas d'exclusion, conditions de retrait volontaire	Fixer les modalités de valorisation des parts
Décès, incapacité, dissolution d'un associé	Continuation de la société avec ou sans les héritiers, agrément des ayants droit	Cas d'une holding dissoute : prévoir le sort des parts
Évaluation des parts	Méthode (expert, formule, valeur vénale)	Évite les litiges lors des rachats ou sorties
Démembrement	Répartition des droits de vote entre usufruitier et nu-propriétaire	À anticiper pour la transmission

E. Clauses de fin de vie

Clause	Contenu à prévoir	Point d'attention (SCI filiale de holding)
Dissolution	Causes (terme, vente de l'immeuble, décision des associés)	Prévoir la majorité nécessaire
Liquidation	Nomination du liquidateur, pouvoirs, répartition du boni	Anticiper la fiscalité de sortie
Règlement des litiges	Tribunal compétent, médiation ou arbitrage éventuel	Réduit les risques de blocage

Un rédacteur professionnel : quand et pourquoi

Un notaire (indispensable en cas d'apport ou d'acquisition immobilière) ou un avocat en droit des sociétés doit relire ou rédiger les statuts dès que l'un de ces éléments existe : un coassocié minoritaire non familial, un projet de transmission, un apport d'immeuble ou une intégration fiscale.

Partie 2 : Modèle de statuts commenté

Mode d'emploi : les crochets [] sont à compléter. Les commentaires (en bleu et en italique) sont destinés au rédacteur et ne figurent pas dans les statuts définitifs. Ce modèle est pédagogique : il ne remplace pas une rédaction sur mesure.

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE [DÉNOMINATION]

Entre les soussignés :

1. La société [dénomination de la holding], [forme] au capital de [] €, siège [adresse], RCS [ville] n° [], représentée par [nom], son [qualité], dûment habilité.
2. [Nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, situation matrimoniale] ou [autre société].

***Commentaire :** Identifier précisément chaque associé. Pour la holding, vérifier que son représentant a le pouvoir d'engager la société dans cette prise de participation (statuts de la holding, décision collective si nécessaire).*

Article 1 : Forme. Il est formé entre les associés une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les textes en vigueur et par les présents statuts.

Article 2 : Objet. La société a pour objet l'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement à cet objet, à condition de ne pas modifier le caractère civil de la société.

***Commentaire :** Ne pas mentionner de marchand de biens, de construction-vente ni de location meublée habituelle. Si le bien est loué à une société d'exploitation de la holding, le bail commercial reste compatible avec un objet civil.*

Article 3 : Dénomination. La dénomination est « [nom] », précédée ou suivie de la mention « Société civile immobilière » ou « SCI ».

Article 4 : Siège social. Le siège est fixé à [adresse]. Il peut être transféré par décision du gérant, sous réserve de ratification par les associés.

***Commentaire :** Si le siège est chez la holding, prévoir un accord écrit de mise à disposition.*

Article 5 : Durée. La durée est de [99] ans à compter de l'immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 : Apports. Les associés font les apports suivants :

- Holding : [] € en numéraire / [description de l'immeuble, valeur retenue d'après rapport d'évaluation] en nature ;
- [Associé 2] : [] €.

***Commentaire :** Un apport d'immeuble exige un acte notarié et une évaluation. Pour l'apport en numéraire, indiquer la libération totale ou partielle des parts.*

Article 7 : Capital et parts sociales. Le capital est fixé à [] €, divisé en [] parts de [] € chacune, réparties ainsi : holding [] parts, [associé 2] [] parts.

***Commentaire :** Holding à plus de 50 % pour qu'elle soit mère ; à 95 % ou plus si l'intégration fiscale est envisagée. Garder un minimum de parts au coassocié (la SCI exige au moins deux associés).*

Article 8 : Responsabilité des associés. Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital, à l'égard des créanciers, après vaine poursuite de la société.

Commentaire : C'est le droit commun. Les statuts ne peuvent pas écarter cette règle à l'égard des tiers. Une clause de plafonnement n'est opposable qu'aux créanciers qui l'ont acceptée, par exemple dans un contrat de prêt.

Article 9 : Comptes courants d'associés. Les associés peuvent mettre à disposition de la société des sommes en compte courant, sur convention écrite précisant durée, taux d'intérêt et conditions de remboursement.

Commentaire : Un taux de marché évite toute contestation fiscale. Anticiper les règles de déductibilité des intérêts.

Article 10 : Cession et transmission des parts.

- Les cessions entre associés sont [libres / soumises à agrément].
- Toute cession à un tiers, ou transmission, est soumise à l'agrément des associés représentant [la majorité qualifiée de ____ %].
- Les associés disposent d'un droit de préemption proportionnel à leur participation.

Commentaire : À défaut de clause, la loi impose en principe l'agrément unanime pour une cession à un tiers. Définir la procédure : notification, délai de réponse, prix, recours à un expert.

Article 11 : Changement de contrôle d'un associé personne morale. En cas de changement de contrôle de la holding (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), celle-ci en informe la société dans un délai de [] jours. Les autres associés peuvent exiger [l'agrément / le rachat des parts] dans un délai de [] mois.

Commentaire : Clause essentielle pour ce montage. Elle évite qu'un tiers prenne le contrôle de la SCI via la cession de la holding.

Article 12 : Décès, incapacité, dissolution d'un associé. La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé. Elle continue avec ses héritiers et ayants droit, [sous réserve d'agrément / avec faculté de rachat des parts].

Commentaire : Prévoir expressément le cas d'une holding dissoute ou en liquidation judiciaire.

Article 13 : Évaluation des parts. En cas de rachat, retrait ou exclusion, la valeur des parts est fixée [d'un commun accord / par un expert désigné conjointement / selon la formule suivante : ____].

Article 14 : Gérance. La société est gérée par [un ou plusieurs gérants], associés ou non. Le premier gérant est [nom ou holding, représentée par ____], pour une durée [de ____ / indéterminée]. Il est révocable par décision des associés représentant [la majorité de ____ %].

Commentaire : Si la holding est gérante, c'est son représentant légal qui agit. Vérifier la cohérence avec la gouvernance de la holding.

Article 15 : Pouvoirs du gérant. Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social. Il doit obtenir l'autorisation préalable des associés pour : acquérir ou vendre un immeuble, contracter un emprunt, consentir une hypothèque ou une sûreté, conclure un bail de plus de [] ans, engager une dépense supérieure à [] €.

Commentaire : Ce plafonnement protège le minoritaire. Le seuil doit être adapté au bien.

Article 16 : Décisions collectives. Les décisions sont prises en assemblée, par consultation écrite ou par visioconférence. L'unanimité est requise pour [modification des statuts, augmentation des engagements des associés, changement de nationalité]. La majorité de [] % est requise pour [vente de l'immeuble, option fiscale, dissolution]. Les autres décisions sont prises à la majorité simple.

Commentaire : Distinguer les décisions ordinaires des décisions stratégiques. Attention : une holding à 60 % qui impose seule tout le reste ne protège pas le minoritaire.

Article 17 : Exercice social et comptes. L'exercice commence le [] et se termine le []. Le gérant rend compte de sa gestion au moins une fois par an. Les comptes sont soumis à l'approbation des associés dans les [6] mois de la clôture.

Commentaire : La loi n'impose aux SCI qu'un compte rendu annuel du gérant. Le délai de 6 mois s'inspire du droit commercial et reste une bonne pratique à fixer ici. Le premier exercice peut être prolongé.

Article 18 : Option fiscale. La société relève de l'impôt sur le revenu [ou : la société opte pour l'impôt sur les sociétés à compter du ____]. Toute modification de cette option est décidée à la majorité de [] %.

Commentaire : Simuler à l'avance : IS ou IR, amortissements, plus-value à la revente, régime mère-fille. L'option pour l'IS est en principe irrévocable.

Article 19 : Répartition des bénéfices et des pertes. Les bénéfices et les pertes sont répartis entre les associés au prorata de leurs parts. Les associés décident chaque année de la distribution des sommes distribuables et de la mise en réserve.

Article 20 : Dissolution et liquidation. La société est dissoute à l'arrivée du terme, par décision des associés représentant [] %, ou pour toute autre cause légale. La liquidation est confiée à [], disposant des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif.

Article 21 : Litiges. Tout litige est soumis à une tentative préalable de [médiation / conciliation] avant saisine du tribunal compétent du lieu du siège social.

Article 22 : Formalités et pouvoirs. Pouvoir est donné à [] pour accomplir les formalités de constitution, de publication et d'immatriculation.

Fait à [ville], le [date], en [] exemplaires.

Signatures : [la holding, représentée par ____] / [associé 2].

Points à vérifier avant publication

- **Correction du tableau précédent :** un délai de 6 mois pour l'approbation des comptes avait été présenté comme une règle légale. Pour une SCI, la loi impose seulement un compte rendu annuel du gérant. Ce délai est une pratique que vous fixez vous-même dans les statuts.
- Vérifiez les articles du Code civil cités (1832 et s., 1857, 1861 pour l'agrément) et la durée maximale de 99 ans.
- La législation en vigueur à ce jour n'a pas été vérifiée. Ce document n'est pas un conseil juridique : le lecteur doit faire relire son projet par un notaire ou un avocat.