

# POURQUOI ET COMMENT INVESTIR EN **SCI** ?

EDITION 2021



OBJECTIF  
LIBRE ET INDÉPENDANT

# Pourquoi et comment investir en SCI ?

**Quand on envisage de gérer ses biens immobiliers en passant par une société, on pense immédiatement à la SCI. Ne serait-ce que par ce que cache son acronyme : Société Civile Immobilière. Cette forme de société est, de fait, la forme la plus utilisée pour gérer de l'immobilier, qu'il s'agisse de sa résidence principale, de biens immobiliers familiaux ou encore de biens immobiliers locatifs.**

Cette forme de société est en effet parfaitement adaptée à la gestion immobilière et répond avec pertinence à plusieurs objectifs, tant fiscaux que patrimoniaux.

Nous allons voir en détail comment la créer, quel est son fonctionnement, quelles sont ses exigences, et pour quelles raisons elle connaît un tel succès.

Et enfin, nous verrons également pour quelles raisons la SCI peut ne pas se révéler adaptée dans certains cas.

## Sommaire

Définition et Création de sa SCI .....	3
Fonctionnement de la SCI .....	10
Les Avantages de la SCI.....	13
Bonus : Comment créer une SCI seul ?.....	17

## Définition et création de la SCI

### *Qu'est-ce qu'une SCI ?*

Une Société Civile Immobilière est une société permettant l'acquisition et la gestion d'un bien immobilier par plusieurs personnes. Moins bloquante que l'indivision, elle permet à plusieurs personnes, qu'on appellera « associés », de gérer au sein de la SCI un ou plusieurs biens immobiliers. Les biens immobiliers peuvent être la résidence principale des associés, des résidences secondaires, des biens immobiliers légués ou encore des biens immobiliers destinés à la location. La SCI a une activité civile, comme son nom l'indique. Par conséquent, elle ne peut en aucun cas exercer une activité qualifiée de commerciale. Ce détail a son importance, et nous verrons plus tard pourquoi.

<b>Bon à savoir :</b> les SCI existent depuis 1804 !
--

Ce que l'on sait moins, c'est qu'il existe différentes catégories de SCI. Voyons dès maintenant les formes les moins utilisées, avant de voir plus en détails la forme classique et la plus courante de la SCI.

### **SCI de construction-vente**

Comme son nom l'indique, ce type de SCI est destiné à construire des logements, que l'on revend ensuite. Elle est destinée uniquement à ce que l'on appelle la promotion immobilière. On construit et on revend, mais on n'assume pas la gestion locative du bien construit. Mais attention, pour rester une activité civile et ne pas être assimilée à l'activité de marchands de biens (biens, qui, elle, est commerciale), la construction/revente ne doit être que ponctuelle. Par conséquent, si vous envisagez un programme de construction-revente une fois par an, ce type de SCI est idéal pour contourner le caractère commercial de l'activité. Mais si la construction revente est plus fréquente, vous basculez alors sur un modèle commercial, tel que l'activité de marchands de biens, que nous verrons plus tard.

### **SCI d'attribution**

Ce type de SCI a pour objectif spécifique de créer une sorte de copropriété à destination des associés. Elle est créée soit pour acheter, soit

pour faire construire un bien immobilier. Celui-ci sera ensuite scindé en plusieurs parties destinées aux associés qui en auront la propriété ou la jouissance. La part de chaque associé de la SCI dans cette copropriété sera fonction du nombre de parts qu'il détient dans la SCI.

### **SCI de jouissance à temps partagé**

Là encore, c'est un type de SCI très spécifique. Ici, les biens immobiliers appartenant à la SCI ne sont pas destinés à la location. Nous ne l'évoquerons pas davantage ici. Pour information, sachez qu'il s'agit d'une SCI dans laquelle le bien immobilier est la résidence secondaire des associés. Chaque associé se voit attribuer une période d'occupation du bien, en fonction de son nombre de parts dans la SCI.

Imaginons que vous achetiez une maison en bord de mer avec deux amis. Les parts se répartissent ainsi : Jean a 20 parts dans la société, Paul en a 40 et Gaston 40 également.

Ainsi, Jean peut occuper la maison 2 mois de l'année, Paul 5 mois de l'année et Gaston 5 mois également.

### **SCI de location (les plus courantes)**

Il s'agit de la SCI la plus courante. Elle peut parfois être appelée SCI familiale si c'est une SCI dans laquelle les associés ont des liens de parenté ou d'alliance entre eux. Elle permet d'acquérir et de mettre en location un bien immobilier à plusieurs. Une SCI a le choix entre deux options fiscales : une option à l'impôt sur le revenu (IR), l'autre à l'option sur les sociétés (IS). Nous détaillerons ces deux options un peu plus loin dans le dossier. La SCI de location est la forme la plus fréquemment utilisée et celle qui vous concernera le plus dans le cadre de l'immobilier locatif.

## ***Sa création : statuts, formalités et options***

Une SCI est composée de plusieurs personnes, deux au minimum. La loi ne prévoit pas un nombre maximum **d'associés**. Les associés doivent également désigner parmi eux, un gérant, chargé de représenter la société.

Vous l'aurez compris, si vous souhaitez être le seul et unique propriétaire d'un bien immobilier, la SCI n'est pas pour vous.

Les personnes appartenant à la SCI sont nommées « associés ». Leur importance dans la SCI dépend de leur apport dans la création. Cet apport leur confère un certain nombre de parts au sein de la SCI, qui est proportionnel à l'apport de chacun des associés.

Robert et Sylvie créent une SCI pour gérer leurs biens immobiliers locatifs. La SCI est composée de 1 000 parts de 10 euros chacune. Sylvie a réalisé un apport de 7 000 euros et Robert a réalisé un apport de 3 000 euros. Par conséquent, Sylvie a 70% des parts de la SCI et Robert en aura 30%.

Cet apport peut être financier (on parle alors d'apport numéraire), mais également en nature. Un individu peut par exemple apporter un immeuble au sein de la SCI. Dans ce cas, la SCI doit être obligatoirement constituée par un notaire.

La constitution d'une SCI est très formelle. Pour valider sa création, vous devez impérativement rédiger **des statuts**. Ces statuts vont devenir en quelque sorte la carte d'identité de la SCI, et son règlement intérieur.

Ces statuts doivent être impérativement rédigés par écrit. Mais leur contenu est relativement libre. Le rédacteur des statuts doit faire attention à tout prévoir et tout anticiper : le nombre d'associés, le capital social de la société, sa durée, son fonctionnement, la désignation du gérant, les pouvoirs octroyés au gérant, les modalités de transmission des parts...

La rédaction des statuts peut être laissée à votre entière responsabilité. Cependant le recours à un professionnel du droit, rompu aux techniques juridiques et aux modalités de la SCI (notaire ou avocat), est vivement conseillé, surtout si vous souhaitez inclure des clauses spécifiques.

**Bon à savoir :**

Une SCI sans statuts peut être considérée comme inexistante. Les associés sont alors considérés en indivision sur le bien immobilier. L'indivision est un régime dans lequel des personnes peuvent acheter un bien immobilier en commun et en deviennent propriétaires, mais le statut juridique leur est bien moins favorable. Nous verrons un peu plus loin dans ce dossier que l'indivision présente des difficultés bloquantes pour les indivisaires. C'est dire l'importance de la rédaction des statuts.

**La durée de vie** de la SCI est par défaut de 99 ans. Mais une durée moins longue peut être prévue dans les statuts.

Les statuts doivent également donner un nom à la SCI. C'est ce que l'on appelle la **dénomination sociale**. Le choix de ce nom est laissé à votre entière appréciation mais reste obligatoire. Ce nom doit cependant être facile à prononcer et à écrire, et relativement court.

Le plus souvent, les associés accolent leurs prénoms ou leurs noms. Votre SCI peut par exemple se nommer : SCI SYLBERT (Pour Sylvie et Albert), SCI TONYAN (pour Tony et Yannick) ou encore SCI DUPOREL (pour Dupont et Morel).

En plus de lui donner un nom, vous devez donner un lieu officiel de « résidence » de la SCI. C'est ce que l'on appelle son **siège social**. Ce siège social peut être le lieu de résidence principale de l'un des associés. La seule condition est que ce lieu soit situé sur le territoire français. Cette formalité est obligatoire dans les statuts, car elle permet de déterminer le tribunal territorialement compétent en cas de litige.

**Le conseil :**

Il est souvent préférable de mettre l'adresse du siège social au domicile de l'un des associés, plutôt qu'à l'adresse de l'immeuble donné en location, particulièrement s'il n'est pas situé tout près de chez vous. La SCI reçoit beaucoup de courrier, et il faut pouvoir le consulter régulièrement ou le transmettre rapidement au comptable. N'oubliez pas de mettre le nom de votre SCI sur votre boîte aux lettres !

Les statuts doivent également préciser **l'activité de la société**. Par définition, son activité est civile. Autrement dit, elle ne peut pas être commerciale. On dit d'une SCI qu'elle a une activité civile si elle met en location des biens immobiliers déjà construits. Elle peut également être

qualifiée comme telle, si elle achète un terrain en vue d'y effectuer une construction et de revendre le tout dans la foulée, mais uniquement à titre exceptionnel. Une fois par an semble être une fréquence acceptable, par exemple.

Si le but de l'activité est d'acheter des immeubles et de les revendre par lots (appartement par appartement), ou si le but est d'acheter régulièrement des terrains, de faire construire et de revendre à titre habituel et récurrent, alors l'activité est qualifiée de commerciale.

Enfin, la SCI doit déterminer **son capital social** dans ses statuts. Ce capital est le montant total de l'apport des associés à la création de la SCI. Pour la SCI, ce montant est libre et il n'existe aucun minimum ou maximum.

**Bon à savoir** : Dans le cadre d'une SCI à l'impôt sur les sociétés, si le montant du capital social est libre, n'oubliez pas qu'il est pris en compte dans le calcul de l'imposition sur les plus-values, puisqu'il est déduit du montant de la plus-value. Par conséquent, plus son montant est important, moins la taxation sur la plus-value sera forte.

**Astuce** : Les statuts peuvent prévoir un montant de capital fixe ou un montant de capital variable. Si le capital est fixe, et que vous souhaitez le modifier par la suite, vous devrez passer par une modification des statuts. La procédure est fastidieuse et un peu coûteuse. Pour éviter cela, vous pouvez déterminer un capital variable dans les statuts initiaux. Dans ce cas de figure, il est déterminé un capital plancher (capital minimum) et un capital plafond (capital maximum). Entre les deux, les associés pourront modifier librement le montant du capital, pourvu qu'il reste dans cette fourchette.

Votre SCI devra également choisir une **option fiscale** dans ses statuts.

En effet, une SCI peut être imposée soit à l'impôt sur les revenus (IR), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

En l'absence de choix clairement exprimé, la SCI est déclarée soumise à l'IR. Cela signifie que ce n'est pas la société qui est imposée, mais les associés. C'est la raison pour laquelle on parle parfois de « transparence fiscale » pour ce type de société imposée à l'IR.

Chaque année, la SCI va distribuer des dividendes aux associés, en proportion de leurs parts dans la SCI. Ces dividendes correspondent aux bénéfices (recettes moins les charges). Ces dividendes seront à déclarer par chacun des associés dans sa déclaration personnelle de revenus. L'imposition sera alors fonction du taux marginal d'imposition personnel de chaque associé.

**La SCI peut au contraire opter pour l'impôt sur les sociétés (IS).**

Dans ce cas, les associés ne sont fiscalisés à titre personnel que si les dividendes sont effectivement distribués. Si les dividendes restent dans la SCI, seul le bénéfice net de la SCI est soumis à l'impôt selon le barème des impôts sur les sociétés :

- 15% jusqu'à 38 120 euros de bénéfices annuel.
- 26,5% à partir de 38 120 euros de bénéfices annuel

**Attention :**

L'option à l'IS peut être très intéressante si les associés ont un fort taux d'imposition à titre personnel. Cependant, l'option à l'IS étant irrévocable, il est important, pour ne pas dire essentiel, de prendre conseil auprès d'un professionnel : un avocat fiscaliste ou un expert-comptable, par exemple. Ils seront en mesure de vous préciser l'option fiscale la plus appropriée à votre situation.



## **Officialiser la création de la SCI**

Outre les statuts et le choix de l'option fiscale, les membres de la SCI doivent également accomplir un certain nombre de formalités afin d'officialiser la création de la société.

Tout d'abord, les statuts de la société doivent être enregistrés auprès de **l'administration fiscale**, et au **service de la recette des impôts**.

Il faut également déposer les statuts au **Centre de Formalité des Entreprises**.

Ensuite, la SCI doit faire l'objet d'une publication dans le journal d'annonces légales du département de son siège social.

Enfin, la SCI doit être immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **Bon à savoir :**

Si vous faites créer votre SCI par un notaire ou un avocat, il se chargera de toutes ces formalités. Mais cela aura bien sûr un coût plus important que si vous le faites seul.

Voilà, votre SCI est officiellement créée !

Mais comment va-t-elle fonctionner tout au long de son existence ? C'est ce que nous allons étudier dès maintenant.

## **Son fonctionnement**

Nous allons détailler ici le rôle du gérant et celui des associés. Nous verrons également que, tout au long de son existence, la SCI doit répondre à certaines obligations tout au long de son existence.

La SCI est une société vivante, qui fonctionne grâce à son gérant. Des assemblées générales annuelles sont obligatoires pour entériner les comptes et les diverses décisions, comme celle d'effectuer des travaux. Enfin, une comptabilité rigoureuse est absolument essentielle, comme pour toute société.

La SCI est gérée et représentée par un ou plusieurs gérants, désignés par des statuts. Ce gérant peut disposer d'un très fort pouvoir, puisqu'il peut avoir tous pouvoirs, et ainsi engager la SCI vis-à-vis des tiers.

Dans les statuts, il peut être prévu certaines limites au pouvoir du gérant, mais si vous n'y prenez pas garde, il peut quand même avoir tous pouvoirs entre ses mains.

Cela signifie que le gérant doit être choisi avec soin. Et surtout, cela signifie que vous devez convenablement encadrer ses pouvoirs dans les statuts. Car si les associés ne sont pas d'accord avec un engagement pris par le gérant, ils ne peuvent pas se retirer de l'engagement, mais seulement se retourner contre le gérant, en contestant sa décision d'engagement. Il est possible de changer de gérant au cours de la vie de SCI. Cependant, ce changement demande une modification des statuts, et cela représente un coût financier à prendre en compte. Il faut compter généralement quelques centaines d'euros : 350 euros en moyenne.

Vous l'aurez compris, les responsabilités du gérant sont grandes et il a une importance cruciale. De plus, le gérant de la SCI a une responsabilité pénale en cas de manœuvres frauduleuses, mais également fiscale, s'il ne respecte pas les obligations imposées par la loi.

## ***Les associés peuvent-ils « licencier » le gérant s'ils ne sont pas en accord avec lui ?***

Oui, mais il faut que la révocation soit effectuée par la majorité des parts de la SCI. Ainsi, si le gérant a 80% des parts et que les associés se partagent le reste, il ne pourra pas être révoqué. Cependant, si le motif est sérieux et grave, les associés peuvent demander la révocation du gérant à un juge. Le Tribunal peut ainsi être saisi pour la révocation du gérant.

## ***Quel est le rôle des associés dans une SCI ?***

Les associés votent les décisions lors des assemblées générales. Ils ont également le droit d'exiger du gérant de fournir toutes les informations dont il dispose, pour prendre leur décision de vote lors des assemblées. Si le gérant ne se soumet pas à cette exigence, il engage sa responsabilité.

D'autre part, les associés ont le droit de recevoir chaque année leur part des bénéfices de la SCI, en fonction du nombre de parts qu'ils détiennent.

**Bon à savoir :** le gérant et les associés de la SCI sont tenus solidairement et indéfiniment des dettes de la SCI, et ce, même sur leurs deniers personnels. C'est donc un engagement réel, fort et illimité, puisque, concrètement, cela signifie que même si un associé ne détient que 10% des parts, il peut être amené à devoir rembourser la totalité de la dette !

Parmi les obligations de la SCI, la comptabilité tient une place centrale. Vous devez avoir conscience qu'il s'agit juridiquement d'une société. Par conséquent, la comptabilité doit être officielle et respecter scrupuleusement toutes les règles comptables. Le recours à un comptable est nécessaire, à moins que vous ne le soyez vous-même.

**Bon à savoir :** le recours à un comptable n'est pas hors de prix. Par exemple, la comptabilité d'un immeuble de 10 logements coûte approximativement entre 600 et 900 euros TTC par an.

Autre obligation de la SCI : Il faut réaliser au minimum une assemblée générale obligatoire chaque année.

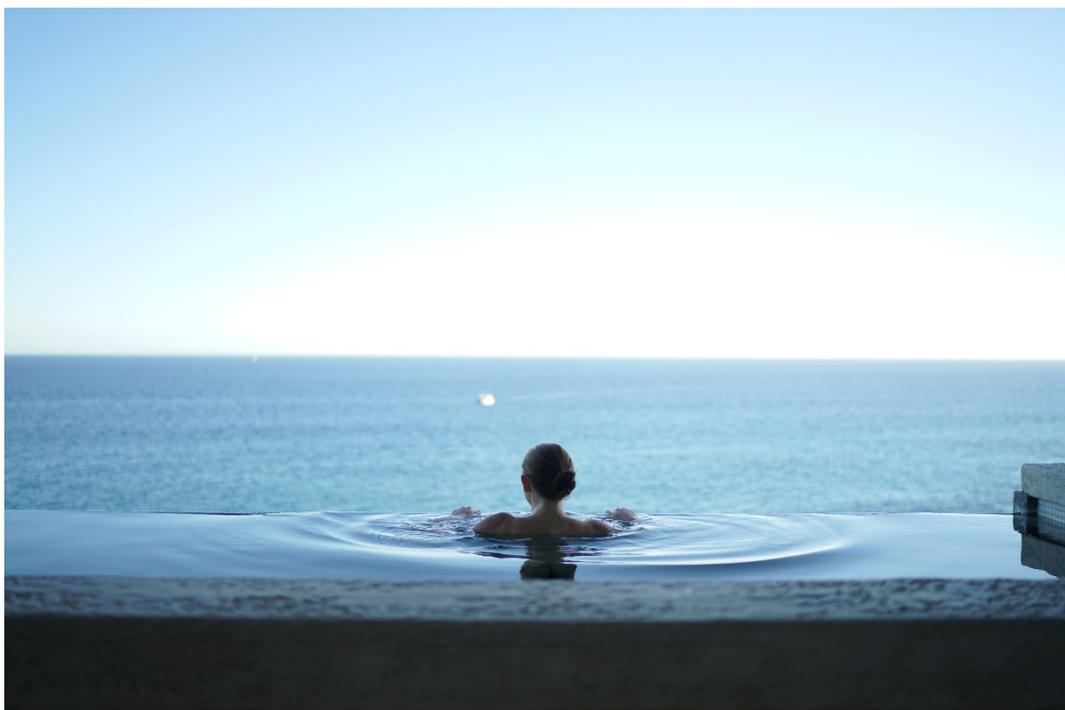
Cette assemblée générale est l'occasion de récapituler ce qui s'est passé dans l'année, de revoir les comptes et de prendre les décisions pour les travaux ou actions à venir. Ainsi, si des travaux de réfection ou de réparation sont à engager, les associés doivent donner leur accord.

Généralement, les décisions sont prises à l'unanimité, sauf s'il en a été décidé autrement dans les statuts. L'assemblée générale doit faire l'objet d'un procès-verbal relatant les points du jour et les décisions prises.

**Astuce** : si vous ne savez pas comment formaliser par écrit le procès-verbal de l'assemblée générale, vous pouvez demander au notaire qui a créé les statuts de la SCI ou au comptable de vous fournir une « trame » du procès-verbal. Des modèles sont également disponibles gratuitement sur Internet.

**Attention** : en l'absence de tenue des assemblées et de la comptabilité, la SCI peut être assimilée à une société fictive et être purement et simplement déclarée inexistante.

Voici pour les aspects courants et fonctionnels de la SCI. La question qui se pose est donc la suivante : pour quels objectifs cette forme de société est-elle adéquate, et à quel type d'investissement correspond-elle ?



## Les avantages de la SCI

### *1er avantage : Acheter à plusieurs*

La SCI est parfaite lorsque vous souhaitez acheter à plusieurs, que ce soit entre concubins, entre amis, ou en famille.

Bon à savoir : la SCI ne nécessite pas que les associés soient de la même famille.
--

L'achat à plusieurs en SCI est plus avantageux qu'en indivision. Pour rappel, l'indivision est un régime dans lequel des personnes peuvent acheter un bien immobilier en commun et en deviennent propriétaires. Si ce régime peut paraître d'une simplicité enfantine et appréciable au départ, il souffre de nombreux inconvénients au cours de la vie du bien immobilier. Pour exemple, l'un des désavantages de l'indivision est que si l'un des indivisaires décide de vendre sa part du bien immobilier et que les autres indivisaires n'ont pas la capacité de lui racheter cette part, le bien doit être vendu, purement et simplement !

La SCI peut sembler complexe à mettre en place, mais elle reste une alternative appréciable à l'indivision. Particulièrement pour les couples de concubins, puisque la situation est plus protectrice, notamment en cas de décès.

Dans le cadre de la SCI par exemple, les associés sont considérés en fonction de leur nombre de parts dans la société. C'est donc juste, puisque celui qui a 80% dans la SCI aura plus de poids, que celui qui n'a que 20%. Dans l'indivision, quel que soit leur nombre de parts, tous les indivisaires sont traités à égalité, ce qui peut engendrer des tensions et des blocages lors des décisions à prendre.

De plus, en cas de vente ou si l'un des associés veut sortir de la SCI, il doit le faire selon ce qui a été défini dans les statuts. Alors qu'en indivision, il peut en sortir à tout moment, et si les autres indivisaires n'ont pas les moyens de racheter sa part, la vente se fait d'office !

**Astuce :**

Si une SCI est complexe à nos yeux, elle n'a rien de compliqué pour votre notaire ou votre avocat. Elle n'est donc pas complexe, si on s'adresse aux bonnes personnes !

Pour résumer, la SCI va faciliter l'achat en commun d'un bien immobilier, en permettant une gestion organisée et protectrice pour les associés, contrairement au régime standard de l'indivision.

De plus, nous pouvons noter qu'acheter en SCI permet d'augmenter votre capacité d'achat. Acheter à plusieurs vous permet évidemment d'avoir un effet de levier plus important et d'augmenter votre capacité d'emprunt. À plusieurs, vous avez donc la capacité d'investir dans un bien immobilier plus important, tel qu'un immeuble ou un appartement à fort potentiel patrimonial, situé dans une grande métropole ou en plein centre d'une ville cossue.

### ***2ème avantage : Transmission de son patrimoine***

L'autre intérêt de la SCI se situe dans la transmission de son patrimoine.

Premièrement, la SCI facilite la transmission à sa descendance, dans la mesure où il est plus simple de partager des parts de sociétés, plutôt que des biens immobiliers. Un bien, vous ne pouvez pas le couper en 2 !

L'avantage réside également dans le fait que vous pouvez scinder l'usage du bien (usufruit) et la propriété (nue-propriété). Par conséquent, cela signifie que de votre vivant, vous pouvez transmettre des parts de la SCI à vos enfants, tout en conservant la jouissance du bien et les revenus locatifs qui en sont issus !

Mais l'inverse est possible également ! Vous pouvez donc conserver les parts, mais en donner la jouissance ou les revenus à vos enfants. Imaginons que vous déteniez un studio étudiant à Lyon via une SCI.

Vous avez deux options. Soit, vous en conservez la nue-propriété, mais vous donnez la jouissance à votre fils, étudiant à Lyon, qui pourra en disposer librement. Soit, vous restez propriétaire des parts, mais vous donnez les revenus issus de la location à votre fils, étudiant dans une autre ville. Ce

revenu mensuel lui permet ainsi de poursuivre cette année d'études sereinement. Le fait de pouvoir scinder la nue-propriété et l'usufruit du bien immobilier vous permet de faire profiter à votre fils des revenus du bien immobilier, tout en gardant le contrôle, puisqu'il lui sera impossible de vendre le bien, la nue-propriété vous appartenant toujours.

La SCI permet également de protéger le conjoint survivant en cas de décès et enfin, de réduire considérablement l'impact fiscal des droits de mutation en cas de décès.

### ***3ème avantage : Réduire l'impact sur sa fiscalité personnelle***

La SCI peut opter soit pour une imposition à l'impôt sur le revenu (IR), soit pour une imposition sur les sociétés (IS).

Il peut se révéler avantageux, dans certains cas, d'opter pour un achat en SCI avec option à l'IS.

Si les associés sont fortement imposés à titre personnel, il peut être judicieux d'opter pour l'IS. En effet, sous cette forme, si les dividendes de la SCI ne sont pas distribués en fin d'année aux associés, ceux-ci ne subissent pas d'imposition personnelle sur les revenus issus des locations. Ils peuvent alors différer la distribution de leurs dividendes à un moment où leur rémunération personnelle aura diminué. Ils peuvent également réinvestir les dividendes dans l'achat d'un autre bien immobilier.

Cependant, attention ! La SCI à l'IS est intéressante d'un point de vue fiscal, sauf en matière d'imposition des plus-values. En effet, en cas de vente du bien immobilier détenu dans une SCI à l'IS, la plus-value de la vente est soumise au régime des plus-values professionnelles. Ce régime est moins intéressant que le régime des particuliers. Par conséquent, c'est intéressant uniquement si vous n'avez pas l'intention de vendre le bien, ou si vous ne pouvez pas en espérer une forte plus-value.

Une raison de plus d'être extrêmement prudent avant d'opter pour une option ou une autre : le choix de l'option à l'IS est irrévocable.

#### **Bon à savoir :**

Si vous faites de la location meublée, l'option IS est alors obligatoire, car en option à l'impôt sur le revenu, l'activité exercée ne peut être que civile, donc

de la location nue. En cas de location meublée, le caractère est commercial, donc SCI à l'IS ! Il existe cependant une exception : si la location meublée constitue moins de 10% de vos recettes locatives, vous pouvez être en SCI à l'IR.

#### ***4ème avantage : Vous pouvez amortir le bien avec une SCI à l'IS***

En optant pour la SCI à l'IS, vous pouvez amortir le bien immobilier que vous avez acheté.

C'est-à-dire que chaque année, vous allez déduire une partie de la valeur du bien du résultat final de la société.

Par conséquent, avec la SCI à l'IS, vous pouvez ne payer presque aucun impôt sur les loyers générés par votre investissement.

C'est pour cela qu'en SCI à l'IS, on encaisse les loyers, mais fiscalement, on fait très peu de bénéfice (car on « amortit » chaque année).

#### ***5ème avantage : Réinvestir ses loyers avant impôt***

C'est le secret de beaucoup de personnes qui réussissent en immobilier.

Leurs SCI à l'IS encaissent des loyers peu fiscalisés.

Et ils se servent de ces loyers pour investir toujours plus et augmenter considérablement leur patrimoine !

A l'inverse, les investisseurs qui n'ont pas de SCI à l'IS paient beaucoup d'impôts AVANT de pouvoir réinvestir.

Ils réinvestissent donc BEAUCOUP moins vite.

## **Bonus : Comment créer une SCI seul ?**

Nous l'avons vu, une SCI ne peut pas être « unipersonnelle ».

Il faut toujours au moins 2 associés.

Mais ces associés peuvent être des personnes physiques (comme vous et moi) ou des personnes morales (une autre société).

Pour avoir votre SCI tout seul, il suffit de créer une société holding unipersonnelle (comme une EURL ou une SASU), puis de vous associer avec votre société unipersonnelle pour créer votre SCI.

Ainsi, il y a bien deux associés, mais en fin de compte, vous êtes la seule personne physique.

Attention toutefois : faire cela multiplie par deux tous les frais nécessaires à la vie d'une société et notamment les frais de comptabilité.

Mais ce montage permet de gagner tellement plus que vous n'aurez plus à vous inquiéter de ces frais supplémentaires une fois le montage en place.

C'est donc bien sûr à réserver aux investisseurs qui vont faire plusieurs investissements immobiliers.

## ***Mais pour passer à l'action, il existe des dizaines d'autres choses à connaître et de pièges à éviter.***

Avant tout, gardez bien en tête que l'investissement immobilier est l'un des moyens les plus sûrs d'accéder rapidement à l'indépendance financière. C'est en effet le seul investissement qui permet de faire travailler des sommes importantes TOUT DE SUITE, sans avoir à passer de longues années à les mettre de côté.

Si vous voulez aller plus loin, la première chose à faire est de SE FORMER. En immobilier, les sommes en jeu sont énormes. Il faut bien choisir son bien, son mode de location, sa fiscalité. Mieux vaut mettre toutes les chances de son côté. C'est pour cela que j'ai créé un Club, réservé aux personnes qui souhaitent se construire ou qui se sont construit un empire immobilier. Il s'agit du **Club des Investisseurs Immobiliers**.

J'ai créé avec des amis de longue date, investisseurs immobiliers comme moi, ce club destiné à l'investissement dans la pierre, que nous considérons comme le fondement de toute indépendance financière. J'ai rassemblé autour de moi des experts et investisseurs hors pair. Nous diffusons le 15 de chaque mois une publication absolument unique visant à se construire un patrimoine immobilier ultra-rentable en moins de 3 ans !

Aujourd'hui, **Le Club des Investisseurs Immobiliers** compte plus de 10.000 membres, dans toute la France. Nous partageons nos connaissances, nos trucs, nos bonnes affaires, via une publication mensuelle réservée aux membres.

Ces conseils sont rédigés par des professionnels qui vous racontent les dessous du marché, et par des investisseurs actifs qui font réellement fortune dans ce domaine. L'objectif est de faire en sorte que chaque membre du Club puisse, en 3 ans ou plus, se bâtir un patrimoine immobilier ultra-rentable.

[Cliquez ici pour découvrir le Club des Investisseurs Immobiliers](#)

A très vite,  
Guillaume  
Objectif Libre et Indépendant



#### Disclaimer

Le contenu présenté ici et en annexe n'a qu'une portée informative et ne doit pas être appliqué sans un examen préalable et approfondi de la situation fiscale, patrimoniale et personnelle du lecteur par un professionnel.

Le Lecteur est seul responsable de l'utilisation de l'information fournie, sans qu'aucun recours contre la Société éditrice ne soit possible. La Société OLI Investissements SA n'est pas responsable en cas d'erreur, d'omission, d'investissement inopportun ou d'évolution du marché défavorable aux opérations réalisées.

Les informations délivrées ne constituent en aucune façon des recommandations personnalisées en vue de la réalisation de transactions et ne peuvent être assimilées à une prestation de conseil en investissement financier, ni à une incitation quelconque à acheter ou vendre.

La Société éditrice met à disposition des informations générales qui ne tiennent pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du Lecteur. Il est possible que des opérations d'investissement entraînent la perte d'une partie ou de la totalité des fonds ; personne ne doit donc spéculer avec un capital qu'il ne peut pas se permettre de perdre.

La société OLI Investissements SA n'est pas responsable de tout dommage indirect, notamment en ce qui concerne les pertes de profits et le manque à gagner engendrés par les investissements du Lecteur.

Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement.

#### Pourquoi et Comment Investir en SCI ?

Un dossier de la lettre Objectif Libre et Indépendant

Directeur de la publication : Guillaume Leblanc