



Emprunter via une SCI familiale

Il peut être judicieux de réaliser des investissements locatifs par le biais d'une SCI dans un objectif de transmission de patrimoine à ses enfants. Mais emprunter via une Société civile immobilière pour acheter un bien immobilier est-il intéressant ? A-t-on droit aux mêmes prêts et aux mêmes conditions que pour une acquisition en direct ?



Rappel des caractéristiques d'une SCI

Deux personnes suffisent pour constituer une S.C.I. La loi ne fixe pas de maximum ni de condition de nationalité, comme dans certaines autres formes de sociétés. Il est même possible pour un mineur d'être associé dans une S.C.I. car elle n'a pas une vocation commerciale. Sa durée de vie est de 99 ans au plus.

Les statuts régissent son fonctionnement. Ils doivent impérativement être rédigés par écrit par un professionnel du droit. Leur rédaction est assez libre mais il est important d'y insérer certaines clauses relatives par exemple à l'étendue du mandat du gérant, aux règles de majorités lors des votes des assemblées, de limiter parfois le droit de vote aux seuls parents, de prévoir une réglementation spécifique en cas de vente ou échange de parts, de prévoir des agréments en cas d'entrée dans la société ou de sortie...

Un gérant est nommé pour traiter les affaires courantes, les décisions plus importantes étant généralement prises en assemblée, selon la majorité fixée par les statuts.

Dans une SCI familiale constituée uniquement entre parents et enfants et où les parents sont cogérants, la durée de leur mandat n'est en général pas spécifiée et cesse à leur décès ou à la fin de la durée d'existence de la SCI.



Les principaux avantages de la SCI familiale

➤ **Eviter les risques de l'indivision**

L'indivision est une situation plus fréquente qu'on ne le croit. Exemple classique : après un décès, le patrimoine du défunt, sauf stipulations contraires, devient la propriété indivise de ses héritiers. Avec deux inconvénients à la clé.

- La gestion des biens exige l'accord des indivisaires, notamment quand il s'agit de céder tout ou partie des biens.

- D'après l'article 815 du Code civil, « **nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision** ». A tout moment et quel que soit le motif, tout indivisaire peut exiger de récupérer sa part, y compris devant les tribunaux en cas de désaccord. Même si cela doit provoquer le partage et la mise en vente du bien.

Par rapport à l'indivision, la société civile se révèle beaucoup plus souple. Le gérant peut être investi de pouvoirs plus étendus, les statuts peuvent être adaptés et prévoir, par exemple, des majorités différentes selon les types de décisions, etc.

En outre, un titulaire de parts ne peut les céder que s'il trouve preneur. Et il ne peut demander la dissolution de la société civile qu'à certaines conditions, très restrictives.

➤ **Alléger les plus-values immobilières**

On sait que par le jeu mécanique des abattements, les cessions d'immeubles sont exonérées d'impôt sur les plus-values après trente ans de détention. Les cessions de parts de SCI sont soumises à un régime identique. A une différence près : la durée de détention se calcule à partir de la date d'acquisition ou de souscription de ces parts, sans tenir compte de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine de la SCI. On peut donc revendre des parts détenues depuis plus de trente ans en franchise fiscale, même si la SCI a acquis récemment un immeuble.

➤ **Favoriser le conjoint survivant**

Les époux peuvent définir librement les règles de fonctionnement et la répartition des parts d'une société civile, détentrice de certains biens.

➤ **Déduction des dettes**

Contrairement aux règles en vigueur pour les successions, les dettes liées à un bien ne peuvent pas toujours être déduites de la valeur de ce bien pour le calcul des droits de donation. C'est là un des inconvénients des donations.

Si le bien est possédé par une société civile, la valeur des parts sociales tiendra compte du passif supporté par la société.

➤ **Transmission**

Un des inconvénients des donations est que le donateur perd en général la pleine maîtrise du bien transmis. Cet inconvénient est d'autant plus sensible quand les bénéficiaires sont des enfants encore jeunes, voire mineurs. Comment conserver la gestion des biens transmis tout en les transmettant ?

Là encore, la société civile peut être une solution efficace. Exemple classique : les parents apportent un immeuble à une SCI, dont ils assurent la gérance avec des pouvoirs étendus, et transmettent tout ou partie des parts à leurs enfants, qui peuvent être progressivement associés à la gestion au fil des ans.



Pas de prêts spécifiques pour les SCI

D'une manière générale, il faut savoir qu'il n'existe pas de financement spécifique à la SCI. Les formules de prêts proposés par la banque pour de l'investissement locatif ne font pas la distinction. En d'autres termes, il n'existe pas de prêt dédié à l'investissement locatif via une SCI.

➤ Exclusion des prêts aidés

Les investissements locatifs ne permettent pas de bénéficier des prêts aidés tels que le prêt à taux zéro % "Plus", le prêt conventionné et même les prêts épargne-logement. Vous n'avez pas droit non plus aux crédits d'impôts pour développement durable, réservés à la résidence principale.

D'une manière générale, les prêts aidés sont réservés à la résidence principale. Ils sont toujours exclus pour les acquisitions d'autres biens (destinés à la location ou résidence secondaire), que ce soit en direct ou par le biais d'une SCI.

➤ Caractéristiques du prêt

Les banques ne proposent pas de taux particuliers pour les SCI : elles n'ont pas de régime de faveur ni de défaveur.

Par ailleurs, pour calculer le montant du prêt, l'établissement de crédit se réfère à la capacité d'endettement de chacun des associés, c'est-à-dire à leurs revenus respectifs. Ainsi, pour une SCI familiale, on retient les ressources de chaque parent et le cas échéant des enfants. Et comme pour un achat en direct, la banque prend également en compte les loyers qui seront perçus par la SCI.



Des garanties supplémentaires pour l'emprunt via une SCI

Les établissements de crédit prennent systématiquement des garanties lorsqu'ils octroient un crédit immobilier pour se prémunir contre le risque d'impayés.

➤ Des garanties classiques

Comme pour un achat en direct, la banque prend une garantie qui lui assure le paiement du prêt en cas de défaillance de l'emprunteur. Il peut s'agir d'une hypothèque, d'un privilège de prêteurs de deniers ou bien de la caution d'une société spécialisée, la plus connue étant le Crédit Logement. Notez que c'est la banque qui choisit la garantie, étant entendu qu'à l'heure actuelle, c'est la caution d'une société qui a la faveur des établissements de crédit et des emprunteurs.

Avec une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers, la banque peut faire vendre le bien et se payer sur le prix. Avec une caution, c'est la société garante qui rembourse la banque et qui se retourne contre l'emprunteur, donc la SCI et ses associés.

➤ Des associés cautions

Dans le cadre d'une SCI, la banque va prendre des précautions supplémentaires. La SCI n'étant qu'une structure juridique qui n'existe que par ses associés, l'établissement prêteur demande en principe la caution de chaque associé disposant de ressources. Ainsi, dans le cas que nous avons déjà évoqué, les parents se porteront chacun caution solidaire du ou des prêts consentis à la SCI.

En cas de souci, la banque se retournera contre eux et pourra se payer sur leur patrimoine personnel. Ainsi, même si c'est la SCI qui emprunte, ce sont les associés qui s'engagent à honorer le prêt sur leurs biens propres.



L'assurance décès-invalidité

Comme pour tout prêt immobilier, l'établissement prêteur n'accorde le prêt que si les associés souscrivent une assurance décès-invalidité. Là encore, il n'existe pas de spécificité pour la SCI, hormis le fait que l'assurance est souscrite au nom des associés et non de la SCI. La banque étudiera les ressources de chacun des associés et l'assurance sera souscrite en fonction du prorata de leurs ressources respectives (50/50 ou bien 60/40 par exemple). L'assurance perte d'emploi n'est pas exclue. Toutefois, elle est chère et n'est pas indispensable pour de l'investissement locatif puisque la SCI perçoit les loyers.



L'offre de prêt

La personne qui souscrit un prêt destiné à financer un logement ou un bien à usage mixte (professionnel et habitation) bénéficie d'une protection légale obligatoire prévue par les articles L 312-1 et suivants du Code de la consommation. La SCI, bien que personne morale, bénéficie de cette réglementation très protectrice de l'emprunteur. La protection de la loi intervient en fait à deux moments distincts.

➤ Condition suspensive d'obtention de prêt

Le compromis de vente est toujours conclu sous condition suspensive de l'obtention du ou des prêts nécessaires au financement de l'opération. Cela signifie que si le candidat emprunteur n'obtient pas ses prêts, le compromis est annulé et l'acquéreur récupère la somme qu'il a versée à titre d'indemnité d'immobilisation. Inversement, s'il n'achète pas pour quelque raison que ce soit, il n'est plus tenu d'emprunter. Cette règle s'applique donc dans le cas d'une acquisition réalisée par une SCI.

➤ Délai de réflexion

Lorsque la demande de prêt est acceptée par la banque, celle-ci doit adresser l'offre de prêt gratuitement et par voie postale à l'emprunteur. Ce dernier a alors un délai de réflexion de 10 jours. En d'autres termes, il ne peut valablement accepter l'offre avant le 11^e jour. Cette règle s'applique encore à la SCI. Elle oblige l'emprunteur à réfléchir et permet donc aux associés de la SCI de se concerter et d'accepter l'offre en connaissance de cause.