01 / PRÉSENTER

Le financement d'une SCI

Quatre dossiers à rapprocher : société, immeuble, associés et engagements. Cette fiche organise la préparation d'un rendez-vous, sans garantir un accord bancaire.

Dossier	Pièces à réunir
Société	Statuts à jour, immatriculation, gérant, pouvoirs et décisions
Projet	Prix, baux ou loyers étayés, devis, calendrier, coût complet
Associés	Identité, ressources, crédits, épargne et autres engagements
Financement	Crédit demandé, apports, avances, garanties et réserve

La société et le projet

À préciser	Votre dossier
Emprunteur / régime fiscal	.....
Associés / droits / gérant	.....
Adresse / location / travaux	.....
Besoin global / crédit demandé	.....

Une SCI ne rend pas les engagements personnels invisibles. Le cadre HCSF contient des précisions propres aux SCI ; l'analyse par transparence dépend de conditions à vérifier.

02 / SÉPARER

Capital, avances et épargne restante

L'argent versé à la société, les droits au capital et les garanties signées ne sont pas interchangeables.

Élément	Alice	Karim
Droits au capital supposés	60 %	40 %
Épargne initiale	30 000 €	12 000 €
Avance envisagée	18 000 €	8 000 €
Épargne personnelle restante	12 000 €	4 000 €

Exemple fictif : les 26 000 € avancés ne suivent pas la proportion 60/40. Cela doit recevoir un traitement documenté ; une avance ne crée pas automatiquement davantage de parts.

À formaliser

☐ Nature de chaque apport ou avance et preuve du paiement.

☐ Conditions de remboursement et éventuel blocage demandé.

☐ Décisions nécessaires et pouvoirs du signataire.

☐ Garanties personnelles : montant, durée et étendue lus séparément.

Votre répartition

Vos notes / prochaine action
.....
.....
.....

03 / TESTER

La société et les foyers en année difficile

Une réserve sociale et une épargne personnelle sont deux ressources distinctes. Ne les comptez pas deux fois dans le plan.

Hypothèse fictive	Montant
Besoin global	206 000 €
Crédit envisagé	180 000 €
Fonds avancés à la société	26 000 €
Loyers annuels	18 000 €
Dépenses annuelles retenues	3 000 €
Service de dette	14 000 €
Marge avant impôt et aléas	1 000 €

Tester une facture de 5 000 €

Qui avance le manque de trésorerie ? Selon quelle décision et avec quelle pièce ? Que se passe-t-il si un associé ne peut pas verser sa contribution ? Les fonds de départ ne sont pas supposés rester disponibles s'ils ont déjà financé l'acquisition.

Votre scénario / ressource / échéance

Vos notes / prochaine action
.....
.....
.....

04 / VALIDER

Avant puis après l'offre

Conservez la version présentée au prêteur et mettez-la à jour si le prix, les travaux, les associés ou les ressources changent.

Points à faire confirmer

☐ Emprunteur, montant, durée et objet cohérents avec les actes.

☐ Conditions de décaissement et avances temporaires expliquées.

☐ Pouvoirs, décisions et signatures préparés.

☐ Garanties et comptes courants examinés individuellement.

☐ Calendrier de travaux et réserves compatibles avec les paiements.

Dossier permanent après achat

Offre et garanties, échéancier, décisions sociales, conventions d'avance et preuves des mouvements. Le suivi doit distinguer la dette bancaire, les comptes des associés et le résultat locatif.

Références

HCSF : décisions et FAQ, notamment questions 29 à 32

ANIL : contrat de crédit immobilier

Code civil : responsabilité des associés, articles 1857 et suivants

Les garanties personnelles et la responsabilité liée à la qualité d'associé doivent être distinguées. Faites examiner les engagements réels, pas seulement les pourcentages de capital.