

Organisation d'une SCI : du flux bancaire à la décision

Cette feuille organise les données de gestion. Elle ne remplace ni les statuts, ni la comptabilité, ni la déclaration fiscale, ni l'avis du professionnel compétent.

SCI / SIREN

Exercice / période

Gérant

Conseil / comptable

1. Société et statuts

- ☐ Statuts en vigueur, objet, exercice et siège identifiés.
- ☐ Pouvoirs du gérant, majorités et consultations relus.
- ☐ Gérance, délégations et coordonnées professionnelles à jour.
- ☐ Anciennes versions et actes conservés sans écrasement.

2. Associés et décisions

- ☐ Associés, droits, dates d'entrée ou de sortie et actes vérifiés.
- ☐ Capital, avances, distributions et remboursements distingués.
- ☐ Décisions, convocations ou consultations et procès-verbaux classés.
- ☐ Questions écrites et réponses rattachées à la bonne période.

3. Actifs, baux et pièces

- ☐ Chaque bien est rattaché à la SCI propriétaire.
- ☐ Acquisition, emprunt, assurance, copropriété et travaux sont classés par actif.
- ☐ Chaque bail relie occupants, échéances et encaissements.
- ☐ Chaque mouvement pointe vers une pièce et une catégorie explicite.

Rapprocher, rendre compte, déclarer

4. Contrôle mensuel et trimestriel

- ☐ Loyers attendus et reçus rapprochés bail par bail.
- ☐ Relevé bancaire contrôlé sans forcer les totaux.
- ☐ Écritures sans pièce et écarts ouverts comme actions.
- ☐ Point par bien produit avant la consolidation de la SCI.

SCI Harmonie - trimestre	Montant
Solde d'ouverture	8 400 €
Loyers reçus	+ 6 390 €
Avance d'Alice	+ 2 000 € (séparée des loyers)
Emprunt + copro + assurance + travaux	- 3 240 - 1 050 - 330 - 1 800 €
Solde bancaire contrôlé	10 370 €

5. Année, fiscalité et formalités

- ☐ Rapport écrit annuel et documents sociaux préparés pour les associés.
- ☐ Résultat réalisé ou prévisible et pertes expliqués par le gérant.
- ☐ Régime, formulaire 2072 ou 2065, habilitation et échéance confirmés.
- ☐ Modification juridique déposée au Guichet unique avec sa preuve.
- ☐ Bénéficiaires effectifs revus lorsqu'une donnée de contrôle change.

Erreurs fréquentes à éviter

Mélanger compte personnel et SCI ; affecter un flux au mauvais bien ; traiter une avance comme un loyer ; supprimer d'anciens statuts ; répartir automatiquement le solde selon les parts ; présenter un export locatif comme une comptabilité.

Sources vérifiées le 30 août 2026 : Code civil, articles 1853, 1855 et 1856 ; impots.gouv.fr, déclaration des résultats d'une SCI ; INPI, modifications et bénéficiaires effectifs.

Méthode MonImmoZen : recoupement des sources officielles, rapprochement indépendant du cas à 10 370 €, reproduction des vues Propriétaires et Rapports sur un compte de recette fictif et contrôle visuel du PDF.