

La société civile immobilière d'attribution (SCIA)

Fondement juridique

Article L212-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : l'objet des SCIA est « la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ». Il est possible de recourir à une SCIA pour la gestion et l'entretien « jusqu'à la mise en place d'une organisation différente ».

Fonctionnement

La SCIA est créée par les membres du groupe d'autopromotion au moment de l'acquisition du bien (terrain, immeuble). Chaque membre se verra attribuer un certain nombre de parts sociales, proportionnellement à son apport. Ces parts confèrent un droit sur un logement précis, la surface étant proportionnelle au nombre de parts détenues.

La construction de l'immeuble se fait sous la maîtrise d'ouvrage de la SCIA, laquelle doit obligatoirement recourir à un contrat de promotion immobilière (cf. fiche technique : le contrat de promotion immobilière).

A l'achèvement des travaux, le patrimoine de la SCIA, commun à l'ensemble des associés, est transféré vers le patrimoine de chaque associé, proportionnellement au nombre de parts détenues. Le transfert du patrimoine peut se faire par retrait d'un associé ou, et cette hypothèse correspond mieux au but de l'autopromotion, par dissolution de la société pour réalisation de son objet social.

