

	SCI	GFA	Association loi 1901	Copropriété	Indivision
Quel objet ?	Mettre en commun des biens immobiliers pour en partager les bénéfices	Id. SCI, mais biens à usage agricole uniquement ou destinés au logement de l'exploitant ou de sa famille	Toute activité sans but lucratif ⁴⁹	Achat en commun	Achat en commun ou indivision post-successorale
	Objet spécifique défini dans les statuts écrits				
Qui peut en faire partie ?	≥ 2 personnes physiques ou morales	≥ 2 personnes physiques. Quelques exceptions pour des personnes morales	≥ 2 personnes physiques ou morales	≥ 2 personnes physiques ou morales	≥ 2 personnes physiques ou morales
	les locataires peuvent être membres				
Qu'est-ce que chacun : - apporte ? - possède ?	Chaque associé apporte des biens immobiliers ou numéraire (argent) dont la propriété est transférée à la société. L'ensemble de ces biens constitue le capital social. Ce capital est divisé en parts sociales égales. Chaque associé reçoit un nombre de parts sociales correspondant à la valeur de son apport.		Toute personne peut effectuer des apports avec droit de reprise, et des dons de biens meubles de valeur limitée (dons manuels). Les donateurs ne peuvent pas récupérer leur don, même à la dissolution.	On ne parle pas ici d'apport, mais les copropriétaires financent l'achat de leur partie privative et des millièmes associés des parties communes	Sauf convention contraire, quels que soient les apports de chacun, les parts sont réparties à égalité.
Quels statuts ou quels écrits et démarches obligatoires ?	Les statuts écrits et déposés précisent l'objet de la société, la durée, le montant du capital et des parts, les règles de fonctionnement... Ils précisent aussi si le capital est fixe ou variable. Les statuts doivent être signés devant notaire sauf s'il n'y a que des apports en numéraire.		Les statuts écrits et déposés en préfecture précisent les règles de fonctionnement.	Acte sous seing privé rédigé par le syndic de copropriété	Acte notarié obligatoire. La convention d'indivision est facultative, mais précise la part de chacun, la durée de l'indivision...
Quelles acquisitions ?	Biens immobiliers, à usage privé ou professionnel.	Biens immobiliers destinés à un usage agricole. Le GFA peut être exploitant ou donner ses terres à bail.	Seulement les biens immobiliers indispensables à son objet ou à son fonctionnement.	Tout bien immobilier.	Tout bien immobilier.
Quels bénéfices et risques pour les associés ?	Les bénéfices peuvent être partagés entre les associés ou mis en réserve. La responsabilité financière est illimitée.		Les bénéfices réalisés ne peuvent pas être partagés. La responsabilité financière est portée par les dirigeants en cas de faute de gestion.	Répartition en fonction des tantièmes dans la copropriété.	L'entretien et les dettes sont répartis en fonction des parts.
Qui gère ?	Un gérant nommé dans les statuts ou en AG, associé ou non, à l'exception des GFA exploitants.		Les dirigeants définis par les statuts (généralement le président et le bureau) ou les personnes à qui la gestion est déléguée (il peut s'agir de salariés).	Les copropriétaires ou un syndicat de copropriété.	Les indivisaires
Comment sont prises les décisions ?	Par l'AG ou par consultation écrite. Certaines décisions exigent l'unanimité.		En fonction de ce qui est défini par les statuts (généralement par le CA et par l'AG).	En fonction des tantièmes de copropriété.	Décisions prises à l'unanimité.
Comment sont attribués les pouvoirs ?	Le plus souvent 1 part = 1 voix, mais cette règle peut être modulée pour limiter les pouvoirs des plus gros apporteurs.		Défini dans les statuts ; le plus souvent, 1 personne = 1 voix, mais c'est complètement libre !		1 personne = 1 voix.
Comment ça se passe si quelqu'un veut vendre ses parts ?	Si capital variable, sortie facile de l'associé. Agrément obligatoire des associés pour le nouvel associé.		Les conditions de reprise des apports sont prévues par une convention avec l'apporteur.	Nécessité de modifier le règlement de copropriété.	Droit de préemption des autres indivisaires.
Quand y a-t-il dissolution ?	À la date prévue par les statuts (sauf prorogation) ou à la fin de l'objet. Par décision d'AG ou du tribunal compétent.			Au terme du contrat.	Partage sur demande d'un des indivisaires, sauf convention.

49) Attention au régime particulier des associations loi de 1907 en Alsace Lorraine. Celles-ci peuvent avoir un but lucratif, avec partage des bénéfices entre les associés. La seule conséquence sera fiscale car l'association payera des impôts sur le revenu foncier