

## Le bilan de liquidation de la SCI

### Description

Le bilan de liquidation de la [SCI](#) est un document important. Les informations qui y figurent seront exploitées par l'administration fiscale pour constater la situation économique de l'entreprise avant sa dissolution. En raison de son importance, les autorités exigent aux dirigeants de suivre une procédure particulièrement rigoureuse avant même son établissement. Toujours est-il qu'il faudra s'attendre à de longues démarches étant donné que cet état financier ne sera établi qu'au terme de la liquidation des actifs de l'entreprise.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

### Qu'est-ce qu'un bilan de liquidation ?

Le bilan de liquidation sera l'ultime **document financier produit par une société**. Celui-ci détaille la situation comptable d'une entreprise en fin de vie. Il livre ainsi les résultats ou les pertes engagés après la liquidation des actifs et l'apurement des passifs.

Cet état comptable constitue donc une précieuse source d'informations pour l'administration fiscale. Dans une certaine mesure, **son contenu donne les moyens d'anticiper le partage du reste des avoirs de la société**. Cette pièce sera d'ailleurs indispensable pour mener à bien la [dissolution](#) de l'entreprise.

### Quelles formalités sont à réaliser avant le bilan de liquidation d'une SCI ?

Le [bilan de liquidation](#) de la SCI ne s'établit pas n'importe quand. À vrai dire, c'est l'aboutissement d'un long processus faisant intervenir plusieurs acteurs. Les associés devront donc **franchir de nombreuses étapes avant l'établissement de ce document**. D'ailleurs, suivre cette procédure sera au cœur de la cessation d'activité de l'entreprise et la clôture de ses locaux.

### Une réunion des associés (AGE)

Plusieurs causes peuvent conduire à la dissolution d'une entreprise. Toutefois, quel que soit le motif retenu, la décision de clôturer une société incombe avant tout aux associés. Pour que la liquidation ait lieu, il faudra donc dans un premier temps convoquer une assemblée générale des associés (AGE). **Un vote aura alors lieu** afin que la majorité se prononce sur la question.

**Si la motion en faveur de la dissolution de la SCI l'emporte**, l'assistance doit encore nommer un [liquidateur](#). N'importe quel associé peut assumer cette fonction. Toutefois, les principaux concernés ont tout intérêt à ce que cette personne ait les capacités de liquider les actifs de l'établissement. L'assemblée fixera également les prérogatives du liquidateur.

## Les formalités suivant l'AGE

L'AGE se conclura par la rédaction d'un procès-verbal de dissolution. Cette pièce sera au cœur de la clôture de l'entreprise puisqu'elle prouve que l'établissement a été dissous à la suite d'une décision commune. Les associés doivent aussi **informer le centre fiscal compétent pour poursuivre la procédure**. Il leur reste également à publier un avis de dissolution auprès d'un [journal d'annonces légales](#) pour ensuite livrer au Guichet unique l'attestation de parution ainsi que le PV de dissolution.

## Les opérations de liquidation

Le [dépôt du dossier](#) au Guichet unique marque le début de la phase de liquidation. Pour ce faire, le liquidateur devra d'ores et déjà produire un premier bilan. Cette étape permet surtout d'établir la situation initiale de la société. En ce sens, le responsable sera amené à détailler les créances de la structure, ses dettes et également les immobilisations en cours. Il aura ensuite la responsabilité de **vendre les actifs de l'entreprise aux plus offrants pour pouvoir apurer son passif**.

## La dissolution

Après avoir liquidé tous les avoirs de la structure, le liquidateur devra enfin établir un bilan de liquidation de la SCI. Ce document sera soumis aux associés dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale. Au terme de celle-ci, **ils choisiront la destination des éventuels excédents dégagés**. Leur décision sera ensuite actée par un procès-verbal de liquidation.

## La publication d'une annonce légale

Pour clôturer définitivement la structure, le représentant légal de la société en cours de dissolution devra encore **publier une annonce légale de clôture de liquidation**. Cette formalité vise surtout à informer les tiers de la fermeture définitive de l'entreprise et évitera par la suite des situations délicates.

## Comment faire un bilan de liquidation de SCI ?

Comme cité précédemment, le liquidateur sera donc amené à établir deux bilans différents, **l'un à la suite de sa nomination et un autre au terme de son intervention**. Contrairement aux idées reçues, rédiger ce document est bien moins complexe puisqu'il correspond à un bilan simplifié.

### Le bilan avant la liquidation

Le bilan avant la liquidation sert de repère aux associés et à toutes les parties prenantes de cette procédure. Il s'agit d'un **bilan classique qui permettra aux intéressés de prendre connaissance de la situation patrimoniale**. Son établissement n'est pas obligatoire.

### Le bilan après la liquidation

Ce second bilan livre **le patrimoine restant de l'entreprise à la suite des opérations de liquidation**. Dans ce contexte, cet état financier mettra en lumière les sommes dégagées de la vente des actifs de la société et également les dettes à apurer. Dans les grandes lignes, le liquidateur ou l'expert qu'il aura sollicité devra mobiliser les comptes de produits et de charges ainsi que des comptes réservés aux liquidations. Au vu de son importance, ce document ne doit présenter aucune faute ou rature. C'est surtout pour cette raison que l'on préférera chercher un modèle de bilan de liquidation d'une SCI.

## Modèle de bilan de liquidation

En dehors du fait qu'aucune faute ou rature n'est admise, le bilan de liquidation doit respecter un formalisme rigoureux. Les autorités compétentes n'acceptent aucun écart sur la présentation des comptes. De ce fait, les intéressés doivent absolument se procurer un modèle de bilan de liquidation PDF. Ces pièces sont aujourd'hui

accessibles sur Internet et peuvent être téléchargées en quelques clics. Obtenir ces documents épargnera aux associés des sanctions ainsi qu'une longue attente dans le cadre de la clôture de la SCI.

## Quelles conséquences le bilan de liquidation d'une SCI peut-il avoir ?

Le bilan de liquidation de la SCI peut être bénéficiaire ou déficitaire. **Les conséquences juridiques et fiscales de la fermeture de l'entreprise** dépendront de ce résultat. Dans tous les cas, la situation financière des associés en sera affectée.

### Le mali de liquidation

Le mali de liquidation correspond au **solde déficitaire constatée au terme des opérations de liquidation**. Autrement dit, cette somme représente la dette qui reste à être remboursée par l'entreprise. En cas d'insuffisance d'actifs, la loi prévoit différents dispositifs selon la nature des dettes.

Les dettes contractées auprès des fournisseurs seront tout bonnement éteintes. Cependant, ils peuvent **tenter de prouver l'existence d'une faute de gestion dans le but d'engager la responsabilité des dirigeants**. En principe, l'établissement sera également libéré des emprunts contractés auprès d'un organisme de crédit. Toutefois, les associés devront porter leur attention sur les personnes qui se sont portées caution. Enfin, au sujet des dettes de salaire, l'Assurance garantie des salaires (AGS) entrera en jeu.

### Le boni de liquidation

Le boni de liquidation correspond à l'**excédent dégagé à la suite de la vente des actifs de l'entreprise**. Il fera l'objet d'un partage entre les associés proportionnellement aux apports fournis par ces derniers. Cette transaction sera assimilée à un versement de dividendes. En ce sens, elle est imposable.

### Le partage des capitaux propres

L'excédent qui apparaîtra sur le bilan de liquidation devra être partagé entre les associés. Bien entendu, il faut **respecter la proportion de parts sociales possédées par chacun des ayants droit**. Comme cité précédemment, le versement de ce montant fera l'objet d'une imposition. Dans la majorité des cas, l'administration

fiscale appliquera la [flat tax](#) de 30 %. L'intéressé peut également opter pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. En pareil cas, le fisc retiendra un abattement de 40 %.

## Comment effectuer les formalités de radiation au greffe ?

**Attention** : Depuis le 1er janvier 2023, les formalités de radiation de SCI s'effectuent directement en ligne sur la plateforme Guichet unique.

L'établissement du bilan de la liquidation de la SCI et la disparition de l'actif et du passif ne marquent pas la fin de l'existence de l'entreprise. D'un point de vue juridique, la structure continuera d'exister parce qu'elle apparaîtra sur les registres légaux. Il reste donc à **mener les démarches administratives pour la radiation de ces registres**.

Dans cette optique, les responsables devront **transmettre certains documents auprès de la CFE**. Les principaux concernés doivent fournir :

- Le formulaire M4 dûment rempli ;
- Deux exemplaires du PV de l'assemblée générale de liquidation ;
- Deux copies du formulaire du bilan de clôture de la SCI convenablement rempli ;
- L'attestation de parution de l'avis de liquidation.

Ces pièces prouveront que la procédure découle bien de la volonté des associés. La CFE se chargera d'**envoyer chacun de ces documents aux établissements compétents**. Certains sont ainsi destinés aux organismes sociaux et d'autres aux services fiscaux.

## FAQ

### Y a-t-il une différence entre dissolution et liquidation ?

Juridiquement, ces termes désignent deux étapes différentes menant à la clôture d'une entreprise. La dissolution précède la liquidation et s'achève dès lors que les associés prennent la décision de dissoudre l'entreprise. Quant à la liquidation, elle consiste à apurer les dettes de l'entreprise en vendant ses actifs si besoin.

## **Pourquoi le dépôt du bilan de liquidation de la SCI est-il obligatoire ?**

Cette formalité est rendue obligatoire pour que l'administration fiscale puisse suivre de plus près les procédures engagées. Ce document permet surtout au fisc de prendre connaissance du montant du boni ou du mali de liquidation. Le cas échéant, les autorités fiscales peuvent ainsi procéder à un contrôle a posteriori.

## **Que deviennent les biens immobiliers si les fonds de réserve suffisent à apurer les dettes ?**

En règle générale, ces biens seront vendus pour permettre le partage. Toutefois, les associés peuvent tout à fait récupérer leurs apports initiaux. De plus, un actionnaire aura également la possibilité de demander une attribution préférentielle. Bien entendu, ces demandes seront soumises à l'approbation du plus grand nombre.