

Le coût de dissolution d'une SCI

## Description

Le coût de [dissolution d'une SCI](#) ne dépend aucunement des raisons qui motivent les associés à la fermer. Celles-ci sont diverses :

- Faillite des actionnaires ;
- Extinction de l'objet social ;
- Décision amiable des membres.

En revanche, le nombre d'intervenants dans les procédures de dissolution, de [liquidation](#) et de radiation viendra grever les dépenses. Quant aux frais de formalités, ils regroupent par exemple :

- Le coût de constitution des documents légaux ;
- Les obligations de publicité ;
- Les charges fiscales.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

## Quel est le coût de dissolution pour la SCI ?

**Communes à maintes formes de sociétés**, les règles y afférentes sont régies par les [Articles 1844-7](#) et [1870](#) du Code civil. Vu la complexité des démarches à accomplir, le recours au service d'un professionnel dans le domaine est recommandé. Parmi celles-ci figurent les droits d'enregistrement de l'acte de dissolution de la [SCI](#).

### Droits d'enregistrement de l'acte de dissolution

En plus d'être facultative, cette formalité ne doit plus être intégrée dans le coût de dissolution d'une SCI depuis l'année 2020. Toutefois, l'enregistrement de l'acte de dissolution de l'enseigne auprès des services des impôts est conseillé, car **certains greffes y tiennent toujours**.

### Frais de publication dans un support d'annonces légales

Après que les associés ont décidé de dissoudre la société, ils devront rendre leur **décision opposable aux tiers**.

Pour ce faire, le représentant légal publiera un avis dans un [support d'annonces légales](#) habilité.

Cette démarche coûtera **149 € (ou 175 € à La Réunion et Mayotte)**. Toujours est-il que le prix de la publication varie non seulement selon le support choisi, mais également en fonction du nombre de lignes.

## Frais de dépôt au greffe

La dernière étape à réaliser pour dissoudre la SCI est le [dépôt du dossier](#) au greffe compétent. Elle devra **compter près de 200 euros** pour cette opération intervenant dans les 30 jours suivant le vote des associés.

## Quels sont les autres coûts à prévoir lors de la fermeture de la SCI ?

Ceux qui souhaitent radier totalement leur société devront engager des dépenses supplémentaires, en plus du [coût de dissolution](#) de la SCI. Par exemple, la procédure de liquidation doit encore être engagée, que la **société soit active ou non**.

## Frais de liquidation

Étant une initiative prise par l'assemblée générale des associés, la liquidation se concrétise d'abord par la rédaction d'un procès-verbal. Elle fera ensuite l'objet d'une publicité dans un support d'annonces légales, dont le coût s'élève à **108 euros (125 euros à La Réunion et Mayotte)**.

Si la SCI distribue les derniers [dividendes](#) après qu'elle a restitué toutes ses dettes, elle devra enregistrer le boni de liquidation qui en découle. Les frais y afférents correspondent à **2,5 % de sa valeur**.

## Coût de la radiation

Après avoir dissous et liquidé la société, son représentant effectue une déclaration de radiation au [RCS](#). La somme à déposer auprès du greffe atteint 13,93 euros dans la mesure où **le délai de liquidation excède un mois**.

## Coût d'un prestataire de service

Ceux qui ne souhaitent pas recourir eux-mêmes aux procédures contraignantes de dissolution et de liquidation peuvent solliciter une plateforme en ligne. Pour bénéficier du service, le représentant de la SCI devra consacrer quelques minutes au remplissage d'un questionnaire et prévoir un budget de **près de 200 euros** (pour une procédure simple).

Les intéressés peuvent confier aussi la rédaction des actes juridiques, l'élaboration des annonces légales et le remplissage des formulaires à un juriste. Quant au bilan de clôture des comptes, il peut être effectué par un expert-comptable.

## Quelles sont les formalités à suivre pour dissoudre la société ?

Après que le gérant a convoqué les associés lors d'une assemblée générale, ces derniers se prononcent sur la dissolution. Les règles de majorité prévues dans les statuts doivent être respectées. Les membres présents signeront ensuite le procès-verbal de dissolution qui en résulte. Ce document sera **enregistré au service des impôts des entreprises**.

Dans un délai de 30 jours à compter du vote, le [liquidateur](#) désigné par les associés devra procéder à la dissolution de la société. Voici la liste des documents qu'il devra envoyer au greffe **pour la validation du dossier** :

- Trois exemplaires du [formulaire M2](#) dûment rempli et signé ;
- Version originale du procès-verbal de dissolution volontaire ;
- Attestation de parution de l'avis de dissolution dans le support d'annonces légales ;
- Copie de la carte d'identité du liquidateur ;
- Attestation de filiation ;
- Déclaration de non-condamnation ;
- Chèque à remettre au greffe et à inclure dans le coût de dissolution de la SCI.

Passé toutes les étapes de la dissolution de la structure, **son représentant en entame la dissolution** (dans les 30 jours). Les tâches suivantes relèveront de sa responsabilité :

- Finalisation des opérations immobilières en cours ;
- Vente des biens de la société (réalisation de l'actif) ;
- Règlement des dettes (apurement du passif) ;

- Distribution des bénéfices (répartition du boni de liquidation).

Une fois que le liquidateur aura accompli sa mission, il dressera les [comptes de liquidation](#). Les documents en question devront par la suite être **approuvés par les associés**, ce qui permettra de clôturer les opérations.

**Bon à savoir** : après la fermeture des comptes, le liquidateur passe à la procédure de radiation, qui se concrétisera par la publication d'un avis de clôture.

## Tableau récapitulatif des formalités de dissolution et des coûts associés

La procédure consistant à déposséder la société d'une personnalité juridique et à la détacher de toute obligation fiscale est longue. Voici donc un **récapitulatif des dépenses** que les associés devront supporter avec le coût de dissolution de la SCI :

Démarches administratives	Frais rattachés
Enregistrement du procès-verbal de dissolution à la recette des impôts	Gratuit et facultatif
Publication de l'avis de dissolution	149 ou 175 euros par annonce
Frais de greffe en cas de dissolution	Près de 200 euros
Divulgation de l'avis de liquidation	108 ou 125 euros par annonce
Enregistrement du procès-verbal de liquidation avec distribution des bénéfices	2,5 % du boni de liquidation
Déclaration de radiation	Environ 15 euros
Rémunération du liquidateur	De 0 à plusieurs milliers d'euros

La société devra donc consacrer près de 600 euros pour sa fermeture. Dans les cas les plus complexes, les frais engagés pourront **atteindre les 1 000 euros**. À ces dépenses peuvent encore s'ajouter les :

- [Frais de notaire](#) ;
- Honoraires des professionnels de comptabilité.

Cela dit, dissoudre une SCI gratuitement n'est pas possible, quel que soit son objet social. En revanche, en cas d'extinction de ce dernier, la dissolution s'effectue de plein droit. Dans tous les cas, les intéressés peuvent **économiser sur les frais de liquidation** en faisant appel à une plateforme en ligne. Par la même occasion, ils

profiteront d'une procédure entièrement dématérialisée.

**À noter** : en général, le coût de la divulgation d'une annonce légale dans un support habilité varie en fonction du département auquel il est rattaché. Le prix dépendra également du nombre de caractères.

A lire : [Modèles gratuits de donation de parts de SCI](#), [Créer une SCI pour acheter à plusieurs](#)

## FAQ

### Comment procéder à la liquidation et la dissolution de la SCI ?

La dissolution de la SCI doit être décidée en AG. La désignation d'un liquidateur a lieu lors de la réunion. La procédure consiste à :

- Publier un avis de dissolution dans un support d'annonces légales ;
- Déposer un dossier au greffe ;
- Liquidier les biens de la société ;
- Publier un avis de liquidation dans le même support.

### Comment la dissolution d'une SCI sans activité se passe-t-elle ?

La clôture d'une SCI sans activité se décide en AGE. Le gérant peut se charger de convoquer les associés à l'assemblée générale extraordinaire. Un associé a également la possibilité de s'occuper de la convocation.

### Pourquoi radier une société civile immobilière ?

La radiation d'une SCI peut résulter d'une :

- Volonté commune des associés ;
- Conséquence d'une décision administrative.

Il convient de savoir également qu'une fois que les associés ont pris la décision en

---

assemblée générale extraordinaire, les modalités de la dissolution de la société dépendent de ce qui est prévu dans ses statuts.