

Le dépôt de bilan d'une SCI

Description

Le [dépôt de bilan](#) d'une SCI s'effectue avant la liquidation de la société. Cette démarche imposée à la fois par la loi et les statuts de l'entreprise se nomme également « déclaration de cessation de paiement ».

Le [gérant de la SCI](#) en question est tenu d'accomplir la procédure en 45 jours. Le non-respect de ce délai constituera une faute de gestion. Le juge peut considérer qu'il a rendu la situation plus grave en retardant la déclaration de cessation de paiement. Notons que la procédure collective est suivie d'un certain nombre de démarches qu'il convient de connaître.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

Quelles sont les démarches de dissolution-liquidation d'une SCI ?

Une fois que les associés décident d'arrêter l'activité de la SCI, les finances doivent être examinées en détail. Souvent, c'est l'incapacité de la société à honorer ses dettes qui amène à une **décision de fermeture de l'entreprise**. Dans cette situation, ses créanciers demandent parfois une liquidation judiciaire dans l'objectif de se faire rembourser. Une [procédure de dissolution](#) précède cette dernière.

Réunion des associés en AGE

Une fois la décision de [dissolution de la SCI](#) prise, les associés doivent se réunir en [assemblée générale](#) extraordinaire **dans un délai de trois ans**, notamment pour prononcer la :

- La fin du mandat du [liquidateur](#) ;
- Clôture de la procédure de liquidation.

Formalités d'AGE

La réunion en AGE constitue **une formalité à accomplir dans le cadre de la procédure de dissolution** de la SCI. Il permet de rassembler tous les membres de la

société, qui procèdent à l'occasion à l'approbation des démarches.

Bon à savoir : le dépôt de bilan reste une obligation légale, qui n'entraîne pas forcément la fin de vie de l'entreprise. Mais, mieux vaut l'éviter autant que possible pour éviter de subir une sanction pour faute de gestion. Pour y parvenir, le gérant de la SCI peut prendre diverses mesures préventives.

Quelles sont les formalités d'un dépôt de bilan pour une SCI ?

Comme cité précédemment, le représentant légal de la SCI prend en charge ces **formalités**. Il devra s'acquitter de certains frais lors de leur accomplissement. Dans le bilan en question, c'est surtout le montant du mali ou du [boni de liquidation](#) qui intéresse l'administration fiscale. Il convient de préciser que la procédure peut être initiée également :

- Par le ministère public ;
- Sur saisine d'office du tribunal ;
- Par les créanciers.

À noter : attention à ne pas confondre les expressions « déposer le [bilan d'une SCI](#) » et « déposer son bilan ». La première définit une obligation comptable qui consiste à rendre publics les comptes de la SCI en les déposant auprès du greffe, à chaque clôture d'exercice. Quant à la seconde, elle fait plutôt référence à la situation de cessation de paiement.

Procédure du dépôt de bilan

Cette procédure représente la DCP ou Déclaration de cessation de paiement.

En fonction de la situation de la SCI et de la décision du tribunal, le document entraînera, soit :

- La liquidation judiciaire ;
- Une procédure de conciliation ;
- Une [procédure de redressement](#).

Bon à savoir : la DCP s'effectue à travers le formulaire [Cerfa n° 10530*01](#).

Une fois le bilan déposé, le représentant légal de la SCI recevra une convocation en justice, dans un délai de 15 jours. Il a le choix de **se rendre au tribunal compétent avec ou sans son expert-comptable**.

Il est bon de noter également que dans le cadre de la procédure, divers intervenants peuvent se déplacer dans les locaux de l'entreprise afin de :

- L'assister dans les prises de décision ;
- Observer le système de gestion de la [SCI](#).

À l'issue de ces démarches, le juge tranchera sur le devenir de l'entreprise.

Si un expert-comptable accompagne le représentant de la société, il peut prendre la défense de ce dernier quant à sa :

- Bonne foi ;
- Méthode de gestion.

Pièces à joindre au dossier

Outre le formulaire de déclaration, **plusieurs autres documents sont à prévoir** dans le cadre de la procédure. Concernant ce dernier, il doit être signé en 4 exemplaires et joint aux pièces justificatives suivantes :

- L'état de l'actif (éléments corporels, immobiliers, etc.) ;
- L'état du passif (dettes fiscales, prêts, etc.) ;
- L'extrait Kbis de la SCI ;
- Les derniers comptes annuels de la société ;
- Un état chiffré des dettes et des créances ;
- La liste des créanciers ;
- L'état des engagements hors bilan.

Parmi les **pièces à joindre au dossier** figurent également :

- L'état des sûretés ;
- La situation de trésorerie (d'il y a un mois au maximum) ;
- Le nombre de salariés à la date de la déclaration ;
- Les coordonnées des salariés de l'entreprise ;
- Le CA à la clôture de l'[exercice comptable](#) ;
- Un inventaire du patrimoine et des biens de la SCI ;
- Une copie de la pièce d'identité des représentants légaux de la société ;
- Une identification de l'entreprise (adresse du siège social, SIREN, etc.).

En annexe, d'autres informations seront encore à établir. Parmi celles figurent :

- Les coordonnées des partenaires de la SCI ;
- La répartition du [capital social](#) de la société.

Un prévisionnel d'exploitation et de trésorerie pour six mois doit s'ajouter à cette longue liste dans le si une demande de redressement judiciaire a été effectuée.

Bon à savoir : dans le cas où le dossier serait incomplet, le représentant de la SCI devra en indiquer les motifs.

Coût du dépôt de bilan

Dans le coût global de la procédure sont compris les :

- Frais de justice ;
- Honoraires d'un expert-comptable, d'un avocat ou d'autres professionnels ;
- Dépenses liées au traitement du dossier.

Le coût des services d'un avocat s'élève par exemple à **300 euros de l'heure**.

Dans le cadre des démarches à réaliser pour le dépôt de bilan, le représentant de la SCI aura à s'acquitter également de divers frais. Pour la transmission de l'extrait Kbis de la société, il devra prévoir par exemple entre 2,69 euros et 4,03 euros. Par ailleurs, les tarifs d'un état des inscriptions de privilèges et nantissements vont **de 37,63 euros à 39,80 euros**.

Quant au montant de la **rémunération des mandataires** que le tribunal a nommés, il dépend de la :

- Durée de la procédure du dépôt de bilan ;
- Complexité du dossier.

Quels sont les droits des salariés en cas de dépôt de bilan d'une SCI ?

En cas de redressement judiciaire, le sort des salariés ne sera fixé qu'à la fin de la procédure. C'est dans le cadre d'une liquidation qu'ils subiront un [licenciement économique](#). Mais dans tous les cas, divers avantages leur sont accordés en cas de dépôt de bilan, en guise de compensation.

Élection d'un représentant des salariés

Dans le cadre d'une **procédure collective**, l'élection d'un représentant des salariés est monnaie courante. Durant le jugement d'ouverture, le juge demande la désignation de cette personne qui servira d'intermédiaire entre les employés de la SCI le tribunal. Cette démarche existe depuis les années 80.

Tel que son nom le suggère, cet organe de la procédure collective représente les salariés dans le cadre du dépôt de bilan. Et il doit remplir quelques **conditions de désignation** pour être éligible. D'autre part, l'élection suit également une procédure spécifique.

Salarié de la SCI, le représentant des salariés doit disposer d'un contrat de travail. Si un **lien familial existe entre lui et un dirigeant** de la société, il ne peut pas exercer ses fonctions. En outre, sa mission peut se terminer prématurément en raison d'un :

- Licenciement ;
-

Privilège accordé aux salariés

Dans le cadre de la procédure du dépôt de bilan, l'**association de gestion de leurs créances** assure :

- Le versement des salaires ;
- Les créances de manière générale.

Si nécessaire, elle prend même en charge la **prime de licenciement** des salariés. Il convient de savoir que le dépôt de bilan et cette procédure ne vont pas toujours ensemble. Tout dépend des démarches engagées.

L'AGS : la garantie des salariés si la SCI dépose un bilan

Pour rappel, l'AGS intervient **lorsque la SCI ne dispose pas de fonds pour régler la rémunération des salariés**. Le régime peut s'appliquer également pour payer toute somme due au salarié dans le cadre de l'exécution de son travail. Les indemnités de préavis et de congés en font partie par exemple.

À noter : l'AGS intervient lorsqu'une entreprise est placée sous contrôle judiciaire et qu'une procédure collective est entamée (redressement, sauvegarde, etc.).

Dépôt de bilan : des droits limités pour les salariés

Le salarié bénéficie de l'assurance garantie des salaires dès qu'il dispose d'un [contrat de travail](#), même si son employeur n'a pas versé ses cotisations AGS. Cependant, **pour une procédure ouverte dans un autre pays de l'UE**, le régime qui s'applique est celui qui est compétent dans l'État membre en question.

Pour permettre une intervention en France, le salarié concerné par la situation doit contacter le syndic de la procédure étrangère. Il devra effectuer une déclaration de créances auprès de cet organe, ce qui n'est pas nécessaire dans le cadre d'une démarche classique.

Vers quelles aides financières se tourner lors d'un dépôt de bilan d'une SCI ?

La SCI en difficulté peut prétendre à des aides financières lors d'une déclaration de cessation de paiement. Elle a le choix par exemple d'effectuer une demande de prêt auprès d'un établissement bancaire. De même, elle a la possibilité de se tourner vers le RSI, l'ancien régime social des indépendants, aujourd'hui appelé [SSI](#).

Le prêt bancaire

En général, la banque est libre de ne pas accorder un prêt au demandeur. Mais, l'entreprise en difficulté a la **possibilité de saisir la Médiation du crédit** si elle remplit les conditions requises pour pouvoir avoir le droit d'accomplir cette démarche. Pour être éligible à médiation et tenter d'obtenir un financement bancaire, la SCI doit être la filiale d'une société d'exploitation ou louer ses biens à cette dernière. Il est tout aussi important qu'une procédure de redressement judiciaire a été ouverte.

Bon à savoir : dans tous les cas, une part importante de l'actionnariat doit être semblable à celui de la société d'exploitation en question.

Le RSI

S'il est associé de la société, le gérant peut être affilié à la Sécurité sociale pour les indépendants. Il bénéficie ainsi d'une protection sociale, de la même manière que les travailleurs indépendants exerçant leur activité en France. Dans le cas où il serait un tiers, son régime social dépend du fait qu'il existe ou non un lien de subordination

entre la SCI et lui.

Le gérant non associé sera affilié à la SSI seulement **en l'absence de lien de subordination**. Il relève ainsi du régime de protection sociale des indépendants. En cas contraire, il a le statut d'assimilé salarié.

FAQ

Qui est responsable des dettes de la société civile immobilière ?

L'associé de la SCI en est responsable. En cas de difficultés financières, les créanciers peuvent mettre en jeu son patrimoine personnel dans l'objectif d'obtenir un remboursement des dettes de l'entreprise, ce qui n'est pas le cas pour la SARL. Ils auront à apporter tout simplement les preuves de l'insolvabilité de la société pour demander le règlement des créances.

Comment peut-on éviter le dépôt de bilan ?

Pour éviter cette procédure collective, le gérant d'une entreprise doit adopter les mesures préventives suivantes : surveillance de la comptabilité ; diminuer les dépenses ; assurer le contrôle de la trésorerie de l'entreprise ; prendre en compte les délais de facturation ; supprimer les équipements inutiles et supprimer les équipements trop énergivores.

Quelles sont les démarches à suivre pour dissoudre et liquider une SCI ?

Les associés doivent décider la dissolution de la société et nommer un liquidateur en AG. Un avis sera publié ensuite dans un journal spécialisé pour informer les tiers de l'engagement de la procédure. Le dépôt d'un dossier de dissolution auprès du greffe est requis. Ensuite, la publication d'un autre avis dans un journal d'annonces légales doit encore être effectuée.