

Dettes personnelles et SCI

Description

En matière de dettes personnelles, la constitution d'une [SCI](#) (société civile immobilière) est souvent vue comme une solution de protection efficace. Au sein de cette association sont mis en commun un ou plusieurs biens immobiliers. Pour la [mise en place d'une SCI](#), il faut nécessairement la présence de deux associés au moins. Pour son bon fonctionnement, la loi prévoit une indépendance totale entre les biens personnels de ses membres et les biens de la SCI.

La protection qu'elle offre à ses associés ne doit pas être vue comme un moyen d'échapper à ses dettes. Certains principes doivent être respectés et plusieurs conditions doivent être remplies.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

Dettes personnelles et SCI : comment se protéger ?

La société civile immobilière permet à [ses associés](#) de **dissocier leurs biens personnels** de ceux de la société. Il s'agit d'une forme de protection bien encadrée par [la loi](#). Ainsi, la création d'une telle société peut permettre de protéger les biens privés de ses membres vis-à-vis des créanciers.

La séparation du patrimoine immobilier contre les créances

La constitution d'une SCI permet la création d'une [personne morale](#) à laquelle le patrimoine immobilier de la société appartient. Même si chacun des associés dispose d'une part sociale, **les dettes personnelles n'affectent pas le patrimoine social de la société**. Les créanciers peuvent uniquement saisir les biens personnels de leur débiteur pour se rembourser. Voici comment se présente la séparation du patrimoine immobilier.

Chacun des associés reçoit une part sociale en contrepartie des biens apportés à la société lors de sa constitution et qui deviennent la propriété de la SCI. Dans les cas d'un apport en nature, la part de l'associé est déterminée suivant la valeur du bien apporté à la société. Les parts sociales des membres ne sont pas connues de façon

exhaustive et les opérations effectuées ne figurent pas sur la fiche propriétaire. Les créanciers ne peuvent alors pas saisir le bien immobilier, aujourd'hui propriété de la personne morale, mais seulement les parts sociales de l'associé débiteur, ce qui garantit **la protection du patrimoine immobilier personnel** de ce dernier.

Cependant, lorsque certaines conditions ne sont pas remplies, la création de la SCI peut faire l'objet d'une annulation. De même, les créanciers peuvent également apporter des preuves auprès du tribunal pour obtenir réparation.

Créer une SCI pour protéger son patrimoine

Séparer activité professionnelle et biens patrimoniaux en créant une SCI est un moyen efficace de se protéger des créanciers. Pour autant, cette solution présente tout de même des limites.

Les avantages de cette protection

Le premier avantage de la constitution d'une SCI, c'est qu'elle permet de créer une personne morale dotée d'une personnalité juridique propre. **Une fois créée, la personne morale se différencie des membres.** Le patrimoine de la société (l'actif et le passif) ne se confond plus avec celui des associés. Ainsi, les créanciers ne peuvent pas saisir les immeubles enregistrés au nom de la SCI, car ces derniers sont la propriété de la personne morale, pas des associés.

De même, étant donné que les parts sociales d'une SCI ne sont pas liquides, il est difficile à l'associé débiteur de céder sa part de l'entreprise. Pour ce faire, il est **impératif que les autres associés donnent leur accord pour toute nouvelle acquisition de parts.** Il serait donc très compliqué pour un créancier d'obtenir des parts au sein de cette SCI.

Par ailleurs, il n'est pas facile d'en évaluer avec précision les parts d'un associé. Sur demande des créanciers, le bureau des hypothèques peut présenter une fiche propriétaire sur laquelle sont recensées toutes les opérations immobilières effectuées au nom du débiteur. Cependant, les transactions réalisées au nom de la société n'y figurent pas.

Les inconvénients et les limites

Même si la création d'une SCI permet à ses membres d'être protégés contre les créanciers auprès desquels ils ont contracté des dettes personnelles, cette technique

présente cependant des failles.

Ainsi, si la société a été constituée après qu'un associé a contracté des dettes, ses créanciers peuvent faire valoir leurs droits. Ils doivent alors **démontrer auprès d'un tribunal que la SCI a été mise en place pour aider cet associé à échapper à ses obligations**, conformément à [l'article 1341-2 du Code civil](#) qui régit l'action paulienne.

De même, lorsque le tribunal estime qu'il existe une certaine confusion entre les biens patrimoniaux de l'associé débiteur et ceux de la société, la SCI est annulée. C'est également le cas si le créancier réussit à prouver que sa création a eu lieu dans une période de cessation de remboursement. Le créancier peut prendre appui sur l'[article 1341-1 du Code civil](#) pour établir un lien entre le patrimoine privé de l'associé débiteur et le patrimoine de la SCI grâce à l'action oblique.

De plus, il ne faut pas perdre de vue que la création d'une SCI requiert des démarches importantes. Il faudra procéder à la rédaction des statuts, enregistrer la société auprès du greffe, déclarer les bénéficiaires légaux et faire publier l'annonce légale. De nombreuses personnes renoncent également en raison de l'**important capital à investir pour la création de la société (environ 1 500 €)**. Les associés devront aussi se réunir en [assemblée générale](#) au moins une fois chaque année et en garder une trace écrite.

Enfin, chaque membre doit participer au paiement de la dette de la SCI avec ses propres biens. La répartition de l'apport de chaque associé se fait en fonction de la part sociale dont chacun dispose et de ses devoirs au sein de la société. Concernant les bénéfices, lorsque la SCI perçoit des loyers, ces derniers sont soumis à l'imposition sur le revenu de chaque membre. Dans les cas d'emprunts, les intérêts sont remboursés à partir des loyers perçus.

Les éléments à prendre en compte avant et après la création de la SCI

Sa création et sa gestion demandent la prise en compte de différents éléments importants pour se conformer aux diverses dispositions de la loi. Au nombre de ces éléments, il y a :

- Le choix de la raison sociale et du siège de la SCI ;
- La nomination d'un gérant ;
- La rédaction des statuts ;

- L'enregistrement des statuts ;
- La publication de l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales ;
- L'enregistrement des statuts auprès du greffe compétent ;
- La déclaration d'existence fiscale.

A noter : une fois la SCI créée, **les associés sont responsables vis-à-vis des actions et rôles de la SCI**. Il est alors important de faire attention aux éléments du statut et aux différentes démarches entreprises dans le cadre de la gestion de la société.

La responsabilité des associés

Pour son bon fonctionnement, la [responsabilité légale, statutaire et fiscale des associés](#) est engagée dans diverses démarches et actions de la SCI. Elles définissent les risques encourus ou le rôle qui revient à l'associé en cas de difficultés.

Dans ce type de société, plusieurs degrés de responsabilité s'appliquent :

- Une responsabilité légale indéfinie ;
- Une responsabilité légale subsidiaire ;
- Une responsabilité légale non solidaire ;
- Une responsabilité vis-vis des emprunts ;
- Une responsabilité après cession des parts ;
- Une responsabilité face aux besoins de la trésorerie.