

La dissolution d'une SCI suite à une vente d'immeuble

Description

La dissolution d'une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#) à la suite de la vente d'un immeuble relève de la décision des associés de la société. Pour qu'elle puisse avoir lieu, il est nécessaire de respecter :

- Les procédures pour la vente de l'immeuble ;
- Les formalités pour la dissolution de la SCI ;
- Les démarches pour la distribution des produits entre les associés.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

Comment dissoudre une SCI à la suite de la vente d'un immeuble ?

La [dissolution d'une SCI](#), à l'instar de la [SCI professionnelle](#), doit respecter les règles légales. En effet, les situations pouvant entraîner la fermeture d'une [SCI](#) sont définies par l'[article 1844-7 du Code civil](#).

Dissoudre une SCI : les situations légales pouvant entraîner la dissolution

La [dissolution de la SCI](#) est légalement autorisée dans l'un de ces cas suivants :

- La durée de vie de la SCI est **arrivée à son terme** ;
- Une clause prévoit la dissolution dans les [statuts de la SCI](#) ;
- La **réalisation de l'objet social** de la SCI ;
- Le **contrat de société est nul** ;
- Les associés décident de la **dissolution anticipée** de la SCI ;
- La **dissolution/liquidation judiciaire** ;
- Un associé de la société **rachète la totalité des parts de la SCI**.

Dissolution d'une SCI à la suite de la vente d'un immeuble : les procédures

La dissolution de la SCI à la suite de la vente d'un immeuble doit suivre une procédure légale. En principe, les démarches s'effectuent en plusieurs étapes.

Les étapes de la dissolution et de la liquidation de la SCI

- 1 Voter la décision de dissolution de la SCI
- 2 Désigner un liquidateur
- 3 Rédiger puis enregistrer l'acte de dissolution de la SCI
- 4 Publier un avis de dissolution dans un JAL
- 5 Déposer un dossier de dissolution au greffe du Tribunal de commerce
- 6 Publier un avis de liquidation dans un JAL
- 7 Déposer un dossier de radiation au greffe du Tribunal de commerce

LegalPlace

Convocation des associés de la SCI

Pour dissoudre une SCI, la première étape consiste à **convoquer les associés pour voter la dissolution**. La convocation peut avoir lieu soit **à la demande de l'un des associés** soit **à la demande du gérant de la SCI**. Si les associés votent la dissolution de la SCI, **le liquidateur devient le seul représentant légal de la société**.

Nomination du liquidateur de la SCI

Suite au vote de la dissolution, les associés doivent [nommer à l'unanimité un liquidateur](#) qui va assurer les opérations liées à la liquidation de la SCI. Si les associés ne sont pas d'accord sur la nomination, **le tribunal peut être saisi pour désigner le liquidateur**. Ce dernier peut être **soit l'un des associés, soit le gérant de la SCI, soit un tiers**.

Rédaction et enregistrement de l'acte constatant la décision de la dissolution de la SCI

Si les associés décident de dissoudre la SCI à la suite de la vente d'un immeuble, le gérant doit procéder à la **rédaction de l'acte de dissolution**. L'assistance d'un juriste professionnel peut être nécessaire pour cette étape.

Le liquidateur procède à l'enregistrement de l'acte de dissolution de la SCI (le

procès-verbal de dissolution) au service des impôts des entreprises (SIE).

Le droit d'enregistrement s'élève à 375 € si le capital social est inférieur à 225 000 € et 500 € si ce seuil est dépassé.

Publication de l'avis de dissolution de la SCI

L'étape suivante consiste à **publier l'avis de dissolution de la SCI** dans un support d'annonces légales. Il faut compter **environ 200 €**.

Dépôt au greffe du tribunal de commerce

Le représentant légal de la SCI doit déposer le dossier de dissolution de la SCI au greffe du tribunal de commerce. Ce dernier **s'engage à publier cette information** dans le [Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales](#) (BODACC). Il faut compter **environ 200 € pour la publication au BODACC**.

Liquidation de la SCI

La dissolution de la SCI à la suite de la vente d'un immeuble passe par la liquidation. Il s'agit de **vendre les biens de la SCI**. Le montant des ventes est ensuite placé sur le [compte bancaire](#) de l'entreprise. Le liquidateur doit, ensuite, **assurer le remboursement des éventuelles dettes** de la société sur ce compte. Puis, il s'occupe de la **répartition du montant** inscrit sur le compte de la société **entre les associés en fonction de leurs parts**.

Radiation de la SCI

La dernière étape est la [radiation de l'entreprise](#) au [Registre du Commerce et des Sociétés \(RCS\)](#). Pour ce faire, le liquidateur doit constituer le dossier de la radiation comprenant :

- Le **formulaire M4 rempli et signé** par le liquidateur ;
- Un exemplaire des **comptes de clôture certifié conforme** par le liquidateur ;
- L'**attestation de parution de l'avis de liquidation** dans un support d'annonces légales ;
- L'**acte constatant les opérations de liquidation** certifié conforme.

L'INPI traite les documents.

Attention : si la clôture des opérations de liquidation a été constatée plus d'un mois

après la décision de dissolution, la [radiation de la SCI](#) coûtera 14,35 €.

Procédure de vente d'un bien immeuble en SCI

La [vente d'un immeuble en SCI](#) doit être réalisée en respect de la procédure légale, quel que soit son motif.

Bon à savoir : la vente d'un immeuble en SCI n'entraîne pas la dissolution automatique de l'entreprise.

Les conditions pour la vente d'un bien immobilier en SCI

En principe, une Société Civile Immobilière n'a pas de vocation commerciale. Elle a pour objet l'achat d'un bien immobilier pour en tirer des revenus grâce à des loyers. Toutefois, les associés peuvent procéder à la [vente d'un immeuble en SCI](#) à condition de respecter les procédures requises.

Il faut d'abord noter que la vente d'un bien immobilier en SCI est possible, **même si ce bien correspond à l'intégralité du patrimoine détenu par la société**. Ce sera par exemple le cas pour les [SCI construction-vente](#). Néanmoins, pour que la vente du bien immobilier soit possible et sans aucun risque, **veillez à ce que la vente soit présente dans l'objet social de la société**.

Les procédures à suivre pour la vente d'un bien immobilier en SCI

Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier en SCI, il faut suivre certaines étapes :

1. Convocation par le gérant de la SCI d'une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) ;
2. Vote unanime des associés pour la vente de l'immeuble ;
3. Rédaction du procès verbal constant l'autorisation par les associés de vendre le bien ;
4. L'envoi d'un congé pour vente au locataire de l'immeuble (si ce dernier est loué).

Bon à savoir : c'est le notaire qui effectue la vente d'un bien immobilier en SCI. Les frais liés à la vente comprennent alors les frais de notaire.

Vente d'immeuble en SCI : comment le produit est-il distribué entre les associés ?

Lors de la cession d'un immeuble en SCI, la distribution du produit de la vente du bien immobilier est **proportionnelle aux parts sociales de chaque associé dans l'entreprise**. Il peut être distribué à tout moment. Le gérant de l'entreprise s'engage à enregistrer en comptabilité cette opération de répartition.

Imposition des associés après la vente d'un immeuble

L'imposition des associés après la vente d'un immeuble en SCI dépend de la [fiscalité de l'entreprise](#). De manière générale, **l'entreprise est redevable de l'impôt sur la vente**. Toutefois, la plus-value correspondante reste imposable aux associés.

La vente d'un immeuble en SCI soumise à l'IS : l'imposition des associés

Le **régime des plus-values professionnelles** s'applique pour les associés d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) dans le cadre de la vente d'un bien immobilier. **L'IS est appliqué sur la plus-value**.

Les associés sont, **par ailleurs, soumis à l'impôt sur le revenu (IR)** si l'assemblée générale a **décidé le versement de dividendes**.

La vente d'un immeuble en SCI soumise à l'IR : l'imposition des associés

La plus-value dégagée lors de la vente d'un immeuble en SCI soumise à l'IR est imposable au niveau des associés sous le régime de l'impôt sur le revenu. **Le notaire retient le montant de la plus-value fiscale avant le versement du prix de cession**.

Le [démembrement d'une SCI](#) peut être une bonne solution lorsque les associés d'une SCI veulent profiter des avantages de l'IR et l'IS.

Dissoudre votre SCI avec LegalPlace

Les démarches de dissolution d'une SCI sont souvent difficiles à réaliser, et les **erreurs sont nombreuses** lorsque vous n'avez pas ou peu de connaissances juridiques.

En tant que créateur de société, vous êtes souvent confrontés à un dilemme : effectuer seul les démarches au risque de perdre du temps, ou recourir aux services d'un professionnel du droit (notaire, avocat...) dont les honoraires s'élèvent très fréquemment **à plus de 1000€** pour une prestation donnée ?

Une dernière solution s'offre à vous : confier les formalités à LegalPlace. Le processus est très simple : il vous suffit de **répondre à un formulaire rapide**, puis de transmettre les justificatifs requis. Nos formalistes s'occupent de tout, traitent votre dossier **en moins de 48h** et sont disponibles pour répondre à toutes vos questions.

FAQ

Dans quels cas peut-on dissoudre une SCI ?

La dissolution de la SCI est légalement autorisée dans l'un de ces cas suivants :

- La durée de vie de la SCI est arrivée à son terme ;
- Une clause prévoit la dissolution dans les statuts de la SCI ;
- La réalisation de l'objet social de la SCI ; Le contrat de société est nul ;
- Les associés décident de la dissolution anticipée de la SCI ;
- La dissolution/liquidation judiciaire ;
- Un associé de la société rachète la totalité des parts de la SCI.

Quelles sont les étapes à suivre pour dissoudre une SCI ?

En principe, les démarches pour dissoudre une SCI s'effectuent en plusieurs étapes :

1. Voter la décision de dissolution de la SCI
2. Désigner un liquidateur

3. Rédiger puis enregistrer l'acte de dissolution de la SCI
4. Publier un avis de dissolution dans un support d'annonces légales
5. Déposer un dossier de dissolution au greffe du Tribunal de Commerce
6. Publier l'avis de liquidation dans un support d'annonces légales
7. Déposer un dossier de radiation au greffe du Tribunal de commerce

Comment vendre un bien immobilier en SCI ?

Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier en SCI, il faut suivre certaines étapes :

1. Convocation par le gérant de la SCI d'une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) ;
2. Vote unanime des associés pour la vente de l'immeuble ;
3. Rédaction du procès verbal constant l'autorisation par les associés de vendre le bien ;
4. L'envoi d'un congé pour vente au locataire de l'immeuble (si ce dernier est loué).