

## Dissolution et liquidation d'une SCI

### Description

La dissolution d'une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#) marque la fin de son existence juridique, que ce soit par décision des associés, la réalisation ou l'extinction de son objet social, ou pour d'autres motifs. Cette procédure de [liquidation de société](#) est essentielle pour garantir une clôture conforme et implique des étapes strictes encadrées par la loi.

Respecter ces formalités est crucial pour éviter des complications juridiques ou fiscales pouvant impacter les associés. Dans cet article, nous vous proposons un guide complet pour comprendre les raisons, les démarches administratives et fiscales, ainsi que les implications financières liées à la dissolution d'une SCI.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

### Pourquoi dissoudre une SCI ?

La dissolution d'une SCI peut répondre à **plusieurs besoins stratégiques ou juridiques**.

En effet, elle est souvent envisagée lorsque **la société n'a plus d'objet ou d'utilité**.

Par exemple, elle peut être dissoute après la vente des biens immobiliers qu'elle détient, ou si l'objectif initial pour lequel elle a été créée a été atteint.

Dissoudre une SCI peut également permettre de **mettre fin à des situations conflictuelles entre associés**, notamment en cas de mésentente grave paralysant son fonctionnement.

**Box à noter** : Par ailleurs, des raisons financières, comme une insolvabilité, peuvent rendre la dissolution inévitable pour liquider les actifs et régler les dettes.

Enfin, certaines décisions stratégiques, telles qu'une fusion avec une autre entité ou la transformation de la SCI en une autre forme juridique, impliquent sa dissolution préalable.

**Bon à savoir** : Les règles relatives à la dissolution et à la liquidation des SCI figurent

aux articles [1844-7](#) à [1844-9](#) et [1870](#) du Code civil.

## Quelles sont les causes de dissolution d'une SCI ?

C'est [l'article 1844-7 du Code civil](#) qui constitue **la base juridique** pour déterminer les événements pouvant entraîner la dissolution d'une SCI, qu'il s'agisse d'une décision volontaire des associés, d'une décision judiciaire, ou d'une cause prévue dans les statuts.

De ce fait, la société prend fin lors de :

- l'arrivée du terme de la société comme définie dans les statuts ;
- la réalisation ou l'extinction de son objet social ;
- la dissolution anticipée décidée par les associés ;
- la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour juste motif ;
- la dissolution judiciaire pour cause de réunion de toutes les parts en une seule main ;
- l'annulation du contrat de société ;
- l'apparition d'une cause de dissolution prévue dans les statuts ;
- la clôture d'une procédure de liquidation judiciaire pour cause d'insuffisance d'actifs.

### L'arrivée du terme statutaire

La durée de vie d'une SCI est fixée dans ses statuts et **ne peut dépasser 99 ans**, bien que les associés puissent choisir une durée plus courte.

À l'arrivée de ce terme, **la SCI est automatiquement dissoute**, sauf si les associés décident de proroger sa durée.

**Bon à savoir :** Cette prorogation nécessite généralement un vote unanime des associés, mais les statuts peuvent prévoir des règles spécifiques, comme un quorum ou une majorité réduite.

[L'article 1844-6 du code civil](#) impose aux associés de se consulter **au moins un an avant la date d'expiration** pour décider si la SCI doit être prolongée. Cette démarche est cruciale pour éviter une dissolution automatique.

Grâce à la [loi SOILHI de 2019](#), une SCI peut désormais être prorogée même après l'échéance statutaire, sous certaines conditions.

Box à noter : En l'absence de consultation, le président du tribunal peut, dans l'année suivant la fin de la durée prévue, intervenir pour formaliser la volonté des associés de proroger la SCI. Cela offre une certaine flexibilité aux associés tout en assurant un cadre légal pour prolonger l'existence de la société.

## La réalisation ou l'extinction de l'objet social

La SCI est dissoute en cas de **réalisation ou d'extinction de l'objet social**.

Au moment de la rédaction des statuts, les associés doivent impérativement prévoir l'**objet social de la SCI** : ils définissent l'ensemble des activités que la SCI est en droit d'exercer en cours de vie sociale.

De ce fait, la SCI est dissoute si l'objet social pour lequel elle a été créée **est réalisé ou devient impossible à atteindre**. Par exemple :

- Vente de tous les biens immobiliers sans projet de réinvestissement ;
- Impossibilité légale ou matérielle de continuer à gérer le patrimoine immobilier.

## La décision anticipée des associés

La dissolution de la SCI peut être décidée **volontairement par un commun accord entre les associés** de celle-ci lors d'une assemblée générale extraordinaire (AGE).

Cette décision intervient généralement lorsque :

- L'objectif de la SCI est atteint (ex. : gestion d'un bien qui est vendu) ;
- La société n'a plus d'utilité ou d'activité ;
- Les associés souhaitent mettre fin à la société pour des raisons personnelles ou stratégiques.

## La décision anticipée prononcée par le Tribunal Judiciaire pour justes motifs

En cas de mésentente des associés emportant des conséquences sévères pour le fonctionnement de la SCI, l'un des associés peut **solliciter le juge** afin qu'il prononce la dissolution anticipée de la société pour justes motifs.

Ces motifs peuvent être par exemple le blocage dans la prise de décision ou encore un désaccord sur la gestion.

## **Le jugement clôturant la liquidation judiciaire pour extinction de l'actif**

Lorsque la situation financière de la SCI la contraint de déclarer la cessation des paiements au greffe du Tribunal de commerce, la société est visée par une **procédure de liquidation judiciaire**.

Si la société n'est plus en mesure de rembourser ses créanciers et est officiellement déclarée en faillite, même avec une procédure de redressement judiciaire, la dissolution de la SCI sera donc automatiquement prononcée à compter du **jugement de clôture de la liquidation judiciaire pour extinction de l'actif**.

## **La réunion des parts en une seule main**

Concernant le nombre d'associés que doit comporter la SCI, l'[article 1832 du Code civil](#) dispose que *"la société est instituée par deux ou plusieurs personnes"*, ce qui exclut ainsi la possibilité de constituer seul une [société civile](#), et donc une [SCI unipersonnelle](#).

De ce fait, si, à la suite du départ ou du décès d'associés, l'ensemble des parts sociales ne sont plus détenues que par une seule personne, **la dissolution de la SCI sera prononcée** dans un délai d'1 an suivant cet événement en cas d'inaction de l'associé unique avant cette date.

## **L'annulation du contrat de société**

La constitution d'une société s'analyse, en droit, comme **un contrat conclu entre les associés**.

Afin d'être valide, le contrat de société doit donc remplir **les conditions de validité** exigées en droit commun des contrats, à savoir :

- Le consentement : les vices du consentement (l'erreur sur la personne de son

associé ou le dol) constituent des motifs d'annulation de la [constitution de la SCI](#).

- La capacité : si l'un des associés n'a pas la capacité juridique pour participer à la société, la nullité peut être prononcée.
- Un contenu licite et certain : si l'objet social de la SCI se révèle non conforme aux dispositions légales, la société sera considérée comme nulle.

**Box à noter :** En cas d'annulation des statuts, la dissolution de la SCI est automatiquement prononcée.

## L'apparition d'une cause de dissolution prévue dans les statuts

Au moment de la création de la société, les associés peuvent décider d'inclure dans les statuts la mention **d'événements spécifiques** dont la réalisation conduit à la dissolution puis à la liquidation de la SCI.

La nature de ces événements est indifférente. Il peut donc s'agir, à titre d'exemple de la :

- [Vente d'un immeuble détenu par la SCI](#) ;
- Survenance d'un événement externe à l'organisation de la société ;
- [Sortie de la société d'un des associés](#) fondateurs de la SCI.

## Le jugement clôturant la liquidation judiciaire pour extinction de l'actif

Lorsque la situation financière de la SCI amène à déclarer la cessation des paiements au greffe du Tribunal de commerce, **la société est visée par une procédure de liquidation judiciaire**.

Si la société n'est plus en mesure de rembourser ses créanciers et est officiellement déclarée en faillite, même avec une procédure de redressement judiciaire, **la dissolution de la SCI sera donc automatiquement prononcée** à compter du jugement de clôture de la liquidation judiciaire pour extinction de l'actif.

Voici un tableau récapitulatif des différentes causes de dissolution d'une SCI

Dissolution automatique

Dissolution provoquée

- L'arrivée du terme statutaire
- La réalisation ou extinction de l'objet social
- L'annulation du contrat de société
- La cause prévue par les statuts
- Le jugement clôturant la liquidation judiciaire de la société pour extinction de l'actif
- La réunion des parts en une seule main
- Dissolution anticipée par décision des associés
- Dissolution judiciaire anticipée pour justes motifs

## Quelles sont les étapes préalables à la dissolution d'une SCI ?

La dissolution d'une SCI débute par **une prise de décision en [Assemblée Générale Extraordinaire \(AGE\)](#)**. Les associés se réunissent pour voter la dissolution selon les modalités prévues dans les statuts.

**Box à noter :** En l'absence de dispositions spécifiques, l'unanimité est généralement requise.

**Un procès-verbal (PV)** est alors rédigé pour formaliser cette décision. Ce document doit préciser la date de la décision, les motifs de la dissolution, et la désignation d'un liquidateur.

Ensuite, **le choix d'un [liquidateur](#) est une étape clé**. Celui-ci peut être :

- un associé ;
- un tiers externe à la SCI, désigné par l'AGE ;
- Le gérant même de la SCI.

Son rôle est de **gérer la liquidation de la société** : vendre les actifs, rembourser les créanciers, et répartir les éventuels excédents (boni de liquidation) entre les associés. Le liquidateur agit en toute transparence et dans l'intérêt de la société.

**Bon à savoir :** En cas de désaccord entre les associés, le liquidateur sera désigné par le Tribunal compétent.

Enfin, **une publication dans un journal d'annonces légales (JAL)** est obligatoire pour informer les tiers de la décision de dissolution.

Cette annonce doit inclure des informations précises comme :

- la [dénomination sociale](#) de la SCI ;
- le siège social ;
- la date de dissolution ;
- Montant du [capital social](#) ou, le cas échéant, montant plancher du [capital variable](#) ;
- Adresse du siège social ;
- le nom du liquidateur...

**Bon à savoir** : l'adresse du siège de liquidation doit être renseignée afin que le liquidateur puisse recevoir toutes les correspondances liées à la procédure ou à l'activité provisoire de la société. Il peut s'agir ainsi soit du [siège social](#) de la SCI soit de l'adresse du liquidateur, à savoir le domicile personnel du liquidateur s'il s'agit d'une personne physique, ou son siège social s'il s'agit d'une personne morale.

Une fois l'annonce publiée, la SCI se verra ainsi remettre une attestation de parution dans un support d'annonces légales à joindre au dossier de dissolution qui doit parvenir au greffe du Tribunal de commerce via le Guichet Unique.

**Zoom** : La réalisation des démarches permettant d'officialiser la dissolution de la SCI se révèlent très souvent contraignantes et ardues pour les associés. À cette fin, LegalPlace vous propose de [dissoudre votre SCI en ligne](#) en quelques clics ! Il vous suffit de **remplir un questionnaire en 5 minutes** seulement. Notre équipe s'engage à vous accompagner tout au long de cette démarche et traitera votre dossier **sous 48 heures**.

## Comment se déroule la procédure de liquidation d'une SCI ?

Afin de faire disparaître une SCI, il convient de respecter un certain nombre d'étapes permettant d'officialiser la dissolution puis la liquidation de la société :

1. Déposer un dossier de dissolution en ligne via le Guichet unique ;
2. Liquidier les biens de la SCI ;
3. Publier un avis de liquidation dans un support d'annonces légales ;

4. Constituer un dossier de radiation à l'attention du greffe du Tribunal de commerce.

## Etape 1 – Déposer un dossier de dissolution en ligne via le Guichet Unique

Depuis le 1 janvier 2023, toutes les formalités liées à la création, la modification ou la cessation d'activité des entreprises, y compris la dissolution d'une SCI, doivent être effectuées **en ligne via le Guichet Unique** géré par l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI).

Voici les étapes pour déposer un dossier de dissolution d'une SCI via le [Guichet Unique de l'INPI](#) :

1. Préparation des documents nécessaires comme le procès-verbal (PV) de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) décidant de la dissolution et nommant le liquidateur ;
2. Accès au Guichet Unique en créant un compte utilisateur ou en se connectant directement avec vos identifiants ;
3. Soumission de la formalité de dissolution en recherchant votre SCI dans la base de données et associez-la à votre compte ;
4. Paiement des frais de formalités de dissolution, incluant les frais de publication dans un JAL et les frais administratifs ;
5. Suivi de la demande depuis votre tableau de bord sur le Guichet Unique, suivez l'avancement de votre dossier.

## Etape 2 – Liquider les biens de la SCI

Liquider les biens de la SCI est une **étape postérieure à sa dissolution**. Le liquidateur doit régler les créanciers sociaux. Il peut également céder des éléments de l'actif.

Une fois que les créanciers ont été payés, les associés procèdent au partage de l'actif net subsistant.

## Etape 3 – Publier un avis de liquidation dans un support d'annonces légales

Une fois que le liquidateur a réglé les dettes, réalisé l'actif et réparti le boni de liquidation entre les associés, il doit **finaliser la procédure en clôturant la liquidation**

---

Cela passe par la publication d'un **avis de liquidation** dans un journal d'annonces légales, dernière étape avant la radiation de la SCI du [Registre du Commerce et des Sociétés \(RCS\)](#).

Cet avis contient **des informations essentielles**, similaires à celles figurant sur l'avis de dissolution, notamment :

- Le nom de la SCI ;
- La forme juridique (SCI) ;
- Le montant du capital ;
- L'adresse du siège social ;
- Le numéro d'immatriculation au RCS et le greffe compétent ;
- La date et l'organe ayant pris la décision (les associés) ;
- L'identité et l'adresse du liquidateur ;
- L'adresse où se déroule la liquidation.

Après publication, le liquidateur reçoit une **attestation de parution** qui devra être jointe au dossier de radiation à déposer auprès du greffe pour achever officiellement la procédure.

## **Etape 4 – Constituer un dossier de radiation à l'attention du greffe du Tribunal de commerce via le Guichet Unique**

Une fois la liquidation de la SCI terminée, il est nécessaire de constituer un **dossier de radiation** destiné au greffe du Tribunal de commerce, en utilisant le Guichet Unique. Ce dossier finalise la procédure et met officiellement fin à l'existence de la société.

Il doit contenir plusieurs pièces essentielles :

- le procès-verbal de l'assemblée générale validant la clôture de liquidation ;
- les comptes de liquidation approuvés ;
- l'attestation de parution de l'avis de liquidation dans un journal d'annonces légales.

**Ces documents doivent être déposés en ligne via le Guichet Unique.** Après validation par le greffe, la radiation de la SCI sera enregistrée au RCS, clôturant ainsi toutes ses obligations légales.

**Box à noter :** Si le dossier est validé par le greffe, la SCI se verra donc remettre un

extrait Kbis de radiation. Ce document témoigne ainsi de la bonne réalisation de la procédure et de la radiation de la société du RCS. A ce stade, la société n'existe donc définitivement plus à l'égard des tiers et de l'administration.

## Les étapes de la Dissolution et de la Liquidation de la

- 1 Voter la décision de dissolution de la SCI
- 2 Désigner un Liquidateur
- 3 Publier un avis de dissolution dans un JAL
- 4 Déposer un dossier de dissolution au greffe du Tribunal de commerce
- 5 Liquider les biens de la SCI
- 6 Publier un avis de liquidation dans un JAL
- 7 Déposer un dossier de radiation au greffe du Tribunal de commerce

## Quelles sont les conséquences fiscales de la dissolution d'une SCI ?

La dissolution d'une SCI entraîne **plusieurs conséquences fiscales importantes**.

Tout d'abord, si la société vend des biens immobiliers lors de la liquidation, **les plus-values réalisées sont imposées** :

- Pour une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, ces plus-values sont taxées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers, avec des abattements possibles en fonction de la durée de détention des biens ;
- Pour une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont intégrées dans le bénéfice imposable, sans abattement lié à la durée.

Le *boni de liquidation*, c'est-à-dire ce qui reste après la vente des actifs, le remboursement des dettes et la restitution des apports aux associés, est également taxé. Il est soumis à un droit d'enregistrement de 2,5 % et peut être imposable comme

revenu pour les associés en fonction de leur régime fiscal personnel.

Enfin, la SCI doit déposer **une dernière déclaration fiscale pour signaler sa cessation d'activité**, déclarer les résultats de l'exercice en cours, et régulariser d'éventuelles taxes (comme la TVA ou la taxe foncière). Ces démarches finalisent les obligations fiscales de la SCI et permettent sa radiation effective.

## Combien coûtent la dissolution et la liquidation d'une SCI ?

Les procédures de dissolution et de liquidation d'une SCI sont assorties de [nombreux coûts](#) :

Démarches	Coûts associés
Frais de publication au JAL	Entre 150 et 200 euros
Frais administratif auprès du Guichet Unique	Environ 195 euros
Taxation du boni de liquidation	2,5% de sa valeur
Honoraires professionnels (notaire / expert-comptable)	Minimum 1500 euros
Honoraires du liquidateur	De 0 à plusieurs milliers d'euros
Frais de greffe pour la dissolution	Environ 200 euros
Frais de greffe pour la liquidation	Environ 15 euros

## Comment gérer les biens après la dissolution de la SCI ?

Lorsqu'une SCI est créée des biens sont apportés par les associés grâce à :

- **Des apports purs et simples**: c'est à dire des apports en numéraire ou par un bien immobilier et en contrepartie l'associé reçoit des parts sociales proportionnellement à la valeur du bien apporté;
- **Des apports à titre onéreux** : par l'apport d'un actif ou d'un passif à la SCI;
- **Des apports mixtes** : l'associé apporteur choisira la qualification de son apport.

Donc, en cas de **boni de liquidation** suite à la liquidation du patrimoine de la SCI, les associés devront se répartir ces biens.

Dans ce cas, ils peuvent décider de:

- **Vendre le(s) bien(s)** lors de la procédure de dissolution de la SCI et se partager le produit de la vente;
- **Attribuer un bien** à un associé;
- **Restituer un bien** apporté par nature à la SCI par un associé qui en est propriétaire;
- **Solliciter l'aide de la justice** en cas de désaccord sur le partage de biens.

## Quels sont les points clés à anticiper pour une dissolution réussie ?

Pour réussir la dissolution d'une SCI, plusieurs points clés doivent être anticipés.

Tout d'abord, il est essentiel de **bien préparer la prise de décision en assemblée générale**, en respectant les modalités de vote prévues dans les statuts pour éviter tout blocage entre les associés.

Bon à savoir : La nomination d'un liquidateur compétent, capable de gérer la liquidation de manière transparente et efficace, est également cruciale.

Sur le plan administratif, il est important de **respecter les délais légaux**, notamment pour la publication des annonces légales et le dépôt des dossiers au Guichet Unique.

Par ailleurs, **les implications fiscales doivent être anticipées**, comme l'imposition des plus-values ou la taxation du boni de liquidation, afin d'éviter des charges imprévues.

Enfin, **un accompagnement par des professionnels** tels qu'un expert-comptable ou un avocat peut s'avérer judicieux pour garantir la conformité des démarches et minimiser les coûts.

**Box à noter** : Une préparation rigoureuse et une gestion proactive sont les clés d'une dissolution fluide et sans complications.

## FAQ

## **Comment fermer une SCI sans activité ?**

Afin de faire disparaître une SCI qui n'exerce aucune activité, il convient de procéder à sa dissolution puis sa liquidation, dans les mêmes conditions qu'une SCI active. En l'absence d'activité, la phase de liquidation des biens de la société devrait être gérée plus rapidement par le liquidateur, en particulier si la société n'a pas ou peu de dettes.

## **Combien coûte la dissolution et la liquidation d'une SCI ?**

Si la SCI débourse un minimum de frais en vue de sa dissolution et de sa liquidation, le coût de la procédure est compris entre 500€ et 1000€. Ce montant peut toutefois grimper en cas de recours aux services d'un notaire, ou en fonction de la rémunération versée au liquidateur.

## **Que devient le bien détenu par une SCI à la suite de sa dissolution ?**

Au terme de la procédure de liquidation de la SCI, le bien détenu par la société peut alternativement être vendu et le produit de la vente partagé entre les associés, attribué à un associé unique, ou restitué à l'associé qui l'a apporté à la SCI. Si les associés ne parviennent pas à s'accorder sur le devenir du bien, il est possible de saisir la justice afin que le juge se prononce sur les modalités du partage.