

La dissolution d'une SCI avec l'INPI

Description

L'INPI pour la [dissolution](#) d'une SCI constitue aujourd'hui la seule option offerte aux dirigeants de la société souhaitant mettre fin à leur activité. L'Institut national de la propriété industrielle est un organisme dont le champ de compétences touche surtout les œuvres de l'esprit, d'ordre littéraire et artistique ou industriel.

Mais son domaine de compétences s'est élargi aux formalités d'entreprises. Lorsque des associés au sein d'une SCI décident de fermer leur société, ils peuvent réaliser la démarche sur le guichet unique de l'INPI.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)

Quel est l'intérêt de passer par l'INPI pour procéder à la dissolution de la SCI ?

D'abord, il convient de savoir que la [société civile immobilière](#) peut être instituée par deux personnes au minimum, qui bénéficient chacune de parts sociales, proportionnelles à leur participation. Sa création vise à disposer d'une **structure propice à la gestion d'un patrimoine immobilier**. Pour réaliser cet objectif, elle a besoin qu'une ou plusieurs personnes se consacrent à la représenter, en assumant la fonction de gérant. En pratique, la SCI peut avoir diverses utilisations, dont les plus courantes sont la mise en location d'un immeuble et la transmission d'un bien. Elle constitue également une alternative à la gestion en indivision.

À l'instar d'autres personnes morales, la SCI a une durée de vie limitée. En effet, il est toujours possible de procéder à sa dissolution. Une telle décision peut avoir plusieurs motivations. Cependant, **le recours au portail géré par l'INPI n'est possible que si elle résulte d'une volonté des associés**. Ils disposent de toute autorité pour choisir le moment qui leur semble le plus opportun pour mettre un terme à la structure qui les regroupe. Les conditions entourant cette démarche peuvent avoir été prévues dès la création de la société, à travers les statuts.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, toutes les formalités des entrepreneurs doivent passer par le guichet unique ([INPI création SCI](#)). Cette obligation s'étend à toutes les entreprises et les [sociétés civiles](#), y compris la SCI. La démarche présente quelques avantages

majeurs, qui ne peuvent que séduire les déclarants. En effet, ils bénéficient d'une **plateforme totalement dématérialisée**. Ils peuvent alors s'y connecter à partir de n'importe quel lieu tant qu'ils ont accès à une connexion internet, ce qui leur permet de bénéficier d'un gain de temps considérable.

Les déclarants n'ont plus à perdre du temps à vérifier le champ de compétences des organismes existants. Six réseaux de CFE existaient auparavant. Et **chaque formalité correspondait à un formulaire spécifique**, qu'il fallait préalablement identifier.

Aujourd'hui, **un seul formulaire dynamique s'adapte à chaque formalité** sur le guichet unique. En effet, la mise en place de ce dernier a permis de simplifier de façon considérable les démarches administratives des entrepreneurs. C'est pourquoi c'est sur le portail de l'INPI que la dissolution de la SCI se déroule.

Besoin d'aide ? Vous êtes expert-comptable, avocat ou formaliste et vous souhaitez obtenir de l'aide dans la réalisation de vos démarches juridiques ? N'hésitez plus et faites appel à [LegalPlace Expert](#).

Comment réaliser la procédure de dissolution sur l'INPI ?

La décision de dissoudre une SCI doit être mûrement réfléchie. Une fois la démarche réalisée, elle **engendre des effets irréversibles sur la gestion des biens** mobiliers ou immobiliers, surtout après la procédure de liquidation de la [société](#).

Formalités classiques

Dissoudre une SCI implique de se conformer à certaines procédures. Les associés doivent clairement **prouver que la décision émane de leur assemblée**, par l'intermédiaire d'un PV en bonne et due forme. C'est le [liquidateur](#), nommé explicitement lors de la réunion, qui sera chargé d'accomplir les démarches et d'agir au nom et pour le compte de l'entreprise.

Ce représentant doit **se connecter sur le guichet unique de l'INPI** pour procéder à la dissolution de la SCI. Dans l'éventualité où il s'agirait de sa première visite sur le site, il aura besoin de créer un compte utilisateur, en cliquant sur l'option présente sur la page. Il faudra également qu'il fournisse divers renseignements :

- Noms et prénoms ;

- Adresse e-mail ;
- Numéro de téléphone.

Pour sécuriser son compte, il devra choisir un mot de passe, en s'assurant qu'il ne soit ni trop prévisible ni trop difficile à mémoriser. Le cas échéant, il pourra toujours le noter à un endroit sûr pour éviter qu'il ne tombe entre les mains d'une personne mal intentionnée. Si le représentant de la SCI dispose d'identifiants FranceConnect, il a la possibilité de les utiliser pour se connecter à cette plateforme.

Muni des identifiants obtenus après inscription, le liquidateur peut accéder à son espace sécurisé et choisir la formalité qu'il désire réaliser. Toutefois, il devra d'abord **rechercher la SCI à dissoudre** dans la base de données et l'associer à son compte.

Demande à effectuer sur le guichet unique

Le liquidateur dispose d'un délai de 1 mois à compter de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCI pour la concrétiser. Depuis début janvier 2023, **il ne peut réaliser cette démarche que sur le guichet unique**.

Concrètement, il doit déposer sa demande sur la plateforme, en veillant à remplir le formulaire qui y est disponible et d'ajouter le dossier en version numérique qu'il a préalablement réuni. Celui-ci doit contenir les éléments suivants :

- Un procès-verbal de l'assemblée générale ;
- Une attestation, émanant d'un journal d'annonces légales, prouvant la publication de l'avis de la décision de dissolution dans les délais impartis ;
- Une déclaration sur l'honneur de non-condamnation et une attestation de filiation (comportant obligatoirement les identités du père et de la mère) du liquidateur ;
- Une pièce justifiant l'identité du liquidateur (carte nationale d'identité ou passeport, tant que le document est en cours de validité).

Quelles sont les étapes à suivre ?

Même s'il est investi du pouvoir de gérer et d'administrer la société, le gérant fait face à certaines limites. Pour les décisions à grands impacts et irréversibles, il doit se tourner vers les associés. De ce fait, il sera tenu de **convoquer une assemblée générale pour les soumettre à un vote**.

Bon à savoir : suivant les cas, la décision doit être unanime ou atteindre la majorité fixée par les statuts.

La décision prise sera définitive et irréversible. Elle entraînera la déchéance du gérant

de ses fonctions, un liquidateur étant désigné. Ce dernier sera chargé de **représenter la SCI durant toutes les démarches**, de sa dissolution à sa radiation. Les règles de la nomination peuvent émaner également des statuts.

Concrètement, les associés peuvent choisir le gérant, un associé ou un tiers, en particulier s'il est en mesure de mener à bien ce type de procédure. Notons que **les décisions prises au cours de l'AGE devront figurer dans un procès-verbal**.

Par la suite, le liquidateur doit veiller à faire paraître l'**avis de dissolution** dans un [support d'annonces légales](#). Celui-ci comportera tous les renseignements permettant aux lecteurs d'identifier la SCI, ce qui permet d'informer les tiers de la décision.

Ce n'est qu'après la publication que le liquidateur pourra finaliser la constitution du dossier de dissolution et **déposer la demande sur le guichet unique**, afin que celui-ci la transmette aux organismes compétents pour la traiter. L'intervention de l'Institut national de propriété industrielle peut encore être sollicitée si la structure est détentrice de brevets ou de marques.

Pour résumer, les étapes sont les suivantes :

1. convoquer l'assemblée générale pour décider de la dissolution ;
2. Nommer un liquidateur ;
3. Faire paraître l'avis de dissolution dans un journal d'annonces légales ;
4. Enregistrer la formalité sur le guichet unique INPI.

Notons que la réalisation de la dissolution entraîne le déclenchement de la [liquidation](#). Cette procédure permet au liquidateur de mettre en œuvre l'opération consistant à rassembler les fonds, à partir de la vente des biens de la SCI et des éventuels encaissements, **afin de régler toutes les dettes et créances contractées**. Il est tout aussi important de savoir que l'actif restant, dans le cas où il y en aurait, sera partagé entre les associés.

Combien coûte cette formalité sur le guichet unique ?

Le guichet unique a été mis en place pour offrir aux entrepreneurs et aux dirigeants de sociétés, la possibilité de réaliser les démarches administratives, de la manière la plus simple et rapide possible. L'accès ou **le recours à la plateforme est totalement gratuit**. Cependant, les dossiers qui y sont déposés doivent être transmis à d'autres organismes pour être traités.

Sur le portail de l'INPI, dans le cadre de la dissolution d'une SCI, ces formalités

exigent l'acquittement de certains frais. Ce sont ces derniers, **auxquels s'ajoutent ceux liés à l'annonce légale**, qui devront être payés, à travers les moyens de paiements proposés par le guichet unique.

Quelles sont les autres formalités d'entreprises pouvant être suivies sur le guichet unique ?

À titre de rappel, le guichet unique **centralise toutes les démarches inhérentes à la vie d'une société**. De ce fait, la plateforme dispose du monopole pour recueillir tous les dépôts de dossier concernant la fermeture d'entreprise.

Il en est de même pour l'[immatriculation](#) des entreprises. La démarche implique que le déclarant dispose d'identifiants pour pouvoir aller sur son compte utilisateur. Une fois qu'il accède à cet espace sécurisé, il pourra cliquer sur l'option correspondant à la création d'entreprise. Il devra répondre aux questions posées, afin que la plateforme puisse identifier ses attentes et fournir un formulaire adapté. Il faudra qu'il renseigne tous les champs. Par la suite, il n'aura plus qu'à **ajouter les pièces justificatives au dossier et valider la demande**.

Outre la création et la fermeture d'une entreprise, le guichet unique permet également de procéder à une **modification statutaire**. Les changements apportés aux statuts peuvent porter sur divers éléments, tels que :

- Le nom ;
- L'adresse ;
- Le [capital](#);
- L'activité de la société.

Le déclarant peut rechercher la SCI sur le portail de l'INPI. Une fois qu'il a trouvé le nom de la société, il pourra le sélectionner et cliquer sur « Effectuer une formalité de modification », puis obtenir le formulaire prérempli. Concrètement, il n'aura qu'à fournir les nouvelles informations, **déposer les pièces justificatives demandées et valider la demande**.

Que faut-il savoir sur l'INPI ?

L'Institut national de la propriété industrielle est un organisme public, **habilité à assurer la protection de la propriété intellectuelle et industrielle**. Quoiqu'étant indépendant, il est soumis à la tutelle du ministère de l'Économie, des Finances et de

la souveraineté industrielle et numérique. Pour parvenir à atteindre ses objectifs, il délivre divers éléments de protection, comme les brevets. Depuis la mise en place du guichet unique, initiative contenue dans la loi PACTE, il est chargé de le gérer.

Cette plateforme recense toutes les informations liées aux entreprises. Toutefois, elle ne se charge pas directement du traitement de toutes les demandes. Il convient de savoir qu'elle les transmettra aux **organismes historiques traditionnels**, tels que :

- Le greffe du tribunal de commerce (TC) ;
- La chambre de métiers et de l'artisanat (CMA).

Quelle était la démarche pour dissoudre sa SCI avant le 1^{er} janvier 2023 ?

Les **procédures préalables aux dépôts du dossier** de dissolution n'ont pas changé depuis l'obligation de recourir au guichet unique. En effet, avant 2023, les associés avaient toujours l'obligation de se réunir en assemblée pour voter la décision de dissoudre la SCI et de désigner le liquidateur. Ce dernier devait par la suite prendre le relais pour la [publication de l'annonce légale](#) et le dépôt de la demande de dissolution.

Toutefois, pour cette dernière étape, le liquidateur devait réaliser une **demande d'inscription modificative auprès d'un centre de formalités des entreprises**. Il est bon de noter que le dossier joint à la requête devait comporter les éléments suivants :

- Un exemplaire du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ;
- Trois exemplaires de la déclaration de modification ;
- Une attestation de la publication de l'annonce légale ;
- Une déclaration de non-condamnation et une attestation de filiation du liquidateur.

A lire aussi : [INPI dissolution entreprise](#), [INPI dissolution association](#), [INPI dissolution entreprise individuelle](#).

FAQ

Comment fermer une SCI sans activité ?

Dans certains cas, il est possible qu'une SCI n'exerce aucune activité. Pour la dissoudre, les associés doivent se soumettre aux mêmes règles que pour une société

active. N'ayant normalement pas ou très peu de dettes, sa liquidation se déroule souvent rapidement.

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

En règle générale, la dissolution entraîne l'ouverture de la procédure de liquidation. Celle-ci consiste à vendre les biens détenus par la société pour payer ses dettes. Dans le cas où après ce paiement, il subsisterait des produits de cette vente, ils seront partagés entre les associés. Toutefois, certains biens peuvent leur être restitués.

Quelles sont les étapes de l'instauration du guichet unique ?

La mise en place du guichet unique s'est effectuée en plusieurs étapes. En juillet 2021, il s'agissait d'un outil réservé aux professionnels agissant pour le compte d'entreprises. En janvier 2022, son usage a été ouvert à tous les entrepreneurs, comme alternative aux CFE. Et depuis début janvier 2023, il est devenu l'unique option pour les formalités d'entreprises.