

La responsabilité des associés d'une SCI

Description

La responsabilité des associés d'une SCI doit être connue avant d'investir dans un projet pour être informé concernant les risques encourus en cas de :

- Difficulté financière ;
- Besoin de financement ;
- Redressement judiciaire ;
- [Cession de parts](#).

En effet, il est toujours préférable d'en connaître le principe, l'étendue ainsi que les limites afin d'être paré à toute éventualité.

[Créez votre SCI en ligne](#)
[Modèle de statuts de SCI](#)

Quels sont les droits des associés d'une SCI ?

Les personnes associées ont le droit d'intervenir lorsqu'une décision importante doit être prise surtout lorsque celle-ci concerne le fonctionnement de la société et excède les pouvoirs du dirigeant. Ce sont surtout leurs parts sociales qui **leur donnent des droits de vote**. Aussi, ces derniers peuvent être utilisés durant les [assemblées générales](#).

Chacun des associés de la société est alors **autorisé à demander la tenue d'une assemblée générale** pour une raison précise, par lettre recommandée avec avis de réception. D'autre part, ils peuvent :

- Consulter les documents qui circulent dans la [SCI](#) ;
- Poser des questions par écrit au dirigeant de la société ;
- Percevoir une fraction des bénéfices au prorata de leurs parts sociales.

Bon à savoir : la distribution des bénéfices peut s'effectuer sur la base d'une autre répartition si les statuts contiennent une clause de partage inégal.

Il convient également de savoir que la vente de parts est encadrée. Toujours selon les

statuts, l'associé vendeur peut être contraint de demander **l'agrément des autres associés** par acte d'huissier. S'ils le refusent, ils doivent racheter eux-mêmes ses parts.

Quelle est la responsabilité des associés de SCI ?

La responsabilité des associés d'une SCI est indéfinie. Dans plusieurs cas, ils **doivent mettre à contribution leur patrimoine personnel** lorsque la société ne peut pas payer ses dettes, en proportion de leurs parts dans la société.

Fiscale

Pour rappel, la SCI est soumise à diverses taxes :

- Impôt sur les bénéfices ;
- TVA pour les concernés ;
- [Taxe foncière](#) ;
- Autres taxes.

Les dettes fiscales engagent les associés de la société, même en cas de [redressement judiciaire](#). Cependant, des poursuites contre eux ne peuvent être entamées qu'une fois l'insolvabilité de la SCI prouvée.

Responsabilité face au besoin de trésorerie

Face à un besoin de financement, les statuts de la SCI peuvent prévoir que les associés doivent au besoin effectuer des apports en compte courant, sous peine d'être exclus de la société. En cas d'emprunt immobilier, **la banque peut rechercher leur responsabilité**, s'ils ont par exemple procédé à la vente de leurs parts sociales.

Responsabilité en cas de cession de parts

Un associé reste responsable des dettes de la société, **5 ans après une cession de parts**. Toutefois, le montant est déterminé en fonction des parts dont il dispose dans le capital social. À titre d'exemple, s'il détient 30 % du capital, il peut être appelé à régler 30 % des dettes de la SCI, même quelques années après l'avoir quittée.

Autrement dit, une fois que la vente est conclue, l'acheteur devient un associé de la société. Dans le cas où la cession est réalisée au cours d'un exercice, **il partage généralement ses responsabilités avec l'associé vendeur.**

À noter : il est toujours préférable d'engager un conseiller financier pour valoriser correctement les parts sociales.

Quelles sont les limites à la responsabilité de la société ?

À la différence du [gérant](#), qui peut engager la SCI dans les limites de l'objet social à l'égard des tiers, chaque associé est **indéfiniment responsable des dettes sociales selon sa [prise de participation au capital](#)**. Il convient de connaître l'étendue de leur responsabilité.

Limites légales

La responsabilité des associés d'une SCI est avant tout **non solidaire**, qui signifie qu'un associé ne peut pas régler la part de dette d'un autre. On dit également qu'elle est **subsidaire**, étant donné qu'elle peut uniquement être en œuvre lorsque la société se trouve dans une situation d'insolvabilité.

Certaines situations suscitent plus de difficultés. C'est le cas lorsque l'associé est poursuivi sans que la société le soit, c'est-à-dire en sa qualité de caution. De même, s'il a cédé ses parts, **l'acte de cession de parts n'est pas opposable aux créanciers**, mais peut comporter un accord différent.

Bon à savoir : la résidence principale de l'associé d'une SCI est insaisissable de plein droit.

Responsabilité subsidiaire

En cas de contentieux, la SCI est responsable des faits reprochés. La responsabilité des associés ne se substitue pas de manière directe à celle de la société. Elle n'est invoquée que lorsqu'une procédure contre elle a été entamée. Le principe de subsidiarité protège les associés d'une [société civile](#).

Responsabilité non solidaire

Chaque associé est responsable des paiements de dettes à effectuer suivant leur quote-part. Le recouvrement ne peut pas être demandé auprès d'une seule personne au nom des autres.

Aussi, le créancier n'est **pas autorisé à exiger sa créance en totalité auprès de l'un des associés**, au-delà de son apport. En effet, ils sont tenus de contribuer sans limite au paiement des dettes ; l'obligation doit néanmoins rester proportionnelle à l'apport de chacun.

Responsabilité indéfinie

La responsabilité financière des associés n'est pas limitée à leurs apports en capital tel que dans une société commerciale. La dette sociale touche leurs biens propres et personnels. Si la société ne parvient donc pas à rembourser un prêt immobilier, les organismes prêteurs **peuvent le contraindre à vendre ses biens pour effectuer le remboursement**.

Quand ce cas se présente, le dirigeant appelle souvent les associés à **procéder à de nouveaux versements de fonds sur le compte de la société pour y remédier**. Toutefois, il convient de souligner que les associés qui ont vendu leurs parts sociales ne peuvent pas être poursuivis par le créancier. Ce dernier doit se tourner vers celui qui a acquis l'intégralité des parts avant le manquement aux obligations de paiement.

Limites statutaires

Pour rappel, une répartition différente de celles des parts sociales peut être prévue dans les statuts de la société. En revanche, elle n'est pas valable à l'égard des tiers, mais **uniquement entre associés**. De même, elle ne peut pas entièrement supprimer la contribution d'une personne aux pertes de la SCI.

Rappel : bon à savoir sur la création de la société civile immobilière

En principe, la société civile immobilière est constituée par deux associés au minimum et peut être gérée par un ou plusieurs dirigeants, qui bénéficient d'un pouvoir de

décision absolue. Le [capital social](#) est libre et **correspond à la somme des apports réalisés par chaque personne**, qui peut être physique ou morale.

À noter : la SCI peut prendre une forme unipersonnelle en cours de vie sociale ainsi qu'en cas de décès ou de retrait des autres associés.

Différentes raisons peuvent pousser à créer une SCI. Il s'agit d'un outil juridique utile pour réaliser un investissement, acquérir et gérer un patrimoine personnel ou professionnel ensemble. Il donne la **possibilité de dissocier propriété et pouvoir de décision**.

Sa création permet aussi à une personne d'éviter l'[indivision](#), où la majorité des actes de gestion nécessitent l'obtention de l'agrément des deux tiers des associés. D'autre part, il lui donne la possibilité d'anticiper la transmission de son patrimoine. En effet, en investissant dans une SCI, il est possible de prévenir d'éventuels conflits entre héritiers et de protéger le partenaire survivant en cas de décès. Voilà d'ailleurs pourquoi c'est une solution qui est très prisée par les familles. Même **un mineur peut y adhérer** s'il hérite d'un bien immobilier ou s'il réalise un apport. De plus, elle est fiscalement intéressante.