

## La constitution d'une SCI sans son conjoint

### Description

La constitution d'une [SCI](#) sans son conjoint permet à une personne de **conserver ses droits** sur la gestion de son patrimoine immobilier et la jouissance du domicile conjugal en cas de [divorce](#). Acquérir un bien immobilier est une bonne idée de placement, et une telle société est recommandée si l'on souhaite investir, mais que l'on ne dispose pas de ressources financières suffisantes pour réaliser ce projet seul. Il est important de connaître les obligations qui découlent de chaque régime et la marche à suivre pour y parvenir.

[Créez votre SCI en ligne](#)

## Dans quels cas la constitution de la SCI sans conjoint est-elle envisageable ?

La [création d'une SCI](#) permet de bénéficier de nombreux avantages, parmi lesquels on distingue la possibilité d'acquérir un bien immobilier [entre époux](#) ou à plusieurs. Une société engage **au moins deux personnes** (physiques ou morales), sauf cas exceptionnel. Pour une personne mariée ou pacsée, sa constitution sans le conjoint constitue une démarche particulière.

### Régime de communauté de biens

Une personne mariée **a le droit de procéder à une constitution de SCI sans son conjoint**. Elle peut apporter à cette société les biens qu'elle possédait déjà avant son mariage et les biens qui relèvent de ses droits propres, par exemple un immeuble construit sur un terrain dont elle détient les titres de propriété.

Il en est de même pour les biens dont elle a hérité, a reçu par donation, ainsi que ceux qu'elle a acquis pendant le mariage avec son argent personnel. Cependant, elle doit **en informer son conjoint et obtenir son accord**.

### Régime de séparation de biens ou de participation aux acquêts

Sous le régime de séparation de biens ou de participation aux acquêts (biens acquis

par l'un des époux au cours du mariage, et qui fait partie des biens communs), une personne qui opte pour la constitution de SCI sans son conjoint détient ses biens personnels, et peut, si elle le souhaite, les apporter à la société **tels quels ou sous forme de contribution financière**. En revanche, elle n'a pas le droit d'apporter les droits liés au logement familial, sauf accord de son conjoint.

## Mise en péril des intérêts de la famille

Quel que soit le régime matrimonial adopté par le couple, les intérêts de la famille sont toujours en jeu. En cas de litige, chacun des conjoints est autorisé à saisir le juge aux affaires familiales pour faire valoir son droit de **s'opposer à l'apport de certains biens à la société**. L'acte d'apport peut donc être annulé, à condition que celui ou celle qui demande l'annulation l'effectue **dans un délai de 2 ans à compter du jour où il a été informé du projet**.

## Qu'advient-il des parts sociales de la société en cas de divorce ?

En cas de divorce, on distingue les **parts sociales propres** et **celles que les époux possèdent en commun**. Ces parts dépendent du régime matrimonial adopté.

### Parts sociales propres

Sous le [régime de la communauté réduite aux acquêts](#), ces parts sont celles :

- Que l'associé détenait avant son mariage ;
- Qui correspondent aux biens qu'il a apportés à la société pendant le mariage.

Dans le cadre du régime de la séparation des biens, l'associé de la SCI reste le **seul détenteur** des biens acquis avant ou pendant le mariage. Cependant, quel que soit le cas de figure, **les parts sociales propres restent la propriété de l'époux qui y a investi** séparément. S'il divorce, il peut les vendre si les statuts de la société le permettent. Un accord doit être trouvé quand ce n'est pas le cas.

### Parts sociales communes

Ces parts représentent celles que l'un des époux a reçues en contrepartie d'**un ou de plusieurs apports communs**, le conjoint qui les a acquises ayant le titre de propriétaire. La valeur patrimoniale qui constitue les parts sociales communes sert de

base pour :

- La révocation du régime matrimonial ;
- Le calcul des sommes qui revient à chacun lors du divorce.

## Créer la SCI en cours de divorce : quels avantages ?

Cette option permet aux époux de **conserver leur patrimoine commun** pour les transmettre à leurs enfants. Elle donne également la possibilité de **jouir du domicile conjugal et de gérer celui-ci** en toute liberté.

### Liberté de gestion des parts

Dans le cas où l'un ou les époux dépose une demande de divorce, il convient de bien considérer les conséquences de celui-ci. Souvent, les époux sont cogérants de la société, et quand la gestion ne s'effectue pas correctement en cours de divorce, un **administrateur provisoire peut être nommé**.

### Jouissance du domicile conjugal

Si le domicile principal fait partie du patrimoine de la société et en l'absence de convention entre les époux, la jouissance du domicile familial n'est pas opposable à la société qui a le droit de demander l'expulsion de l'un des conjoints. Une indemnité de logement peut être accordée à l'un des époux **s'il l'a créée en associé unique**.

## Comment s'y prendre pour créer une SCI sans son conjoint ?

Une personne qui décide de procéder à une constitution de SCI sans son conjoint doit prendre un certain nombre de précautions. Cela est même indispensable si elle est en instance de divorce.

**Zoom** : Lors de la création d'une SCI, il est possible pour l'entrepreneur de se faire assister pour accomplir toutes les formalités. C'est pourquoi, Legalplace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) et d'effectuer toutes les démarches à votre place. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire rapide et personnalisé.

## Séparation de corps

L'époux qui a initié une constitution de SCI sans son conjoint doit **formuler une demande de séparation de corps avant de créer la société**. Cela lui permettra de prendre les mesures nécessaires avant la date d'effet de l'ordonnance de non-conciliation.

La séparation de corps permet aux époux de **garder le contrôle de leurs biens**. C'est le régime recommandé aux époux qui ont adopté le régime de la communauté universelle ou réduite aux acquêts.

## Accord préalable du conjoint

L'époux qui obtient l'accord préalable de son conjoint pour créer sa SCI peut gérer celle-ci en toute liberté **si le couple est en instance de divorce**. Il obtiendra la valeur de ses parts, et aucune autre partie ne peut être automatiquement versée à la communauté.

## Créer la SCI à l'aide des biens propres

Une personne en instance de divorce peut créer une SCI en apportant ses biens propres, notamment ceux :

- Qu'elle a acquis avant le mariage ;
- Reçus en héritage ;
- Qui proviennent d'autres biens propres ;
- Obtenus par donation.

Cependant, les parts de la société ne sont **pas toujours comptabilisées comme étant des biens propres**.

## Rappel : qu'est-ce qu'une société civile immobilière ?

Une SCI doit avant tout être composée d'**au moins deux personnes** physiques ou morales.

## Définition

En tant que société, **la SCI doit être officialisée par des statuts** contenant ces informations :

- [Dénomination sociale](#) ;
- Siège social ;
- [Capital social](#) ;
- Durée de vie ;
- Modalités de fonctionnement de la société.

L'objet d'une telle société est de **tirer des revenus de loyers de biens immobiliers** que les actionnaires décident d'acheter, mais pas dans le cadre d'une activité commerciale.

## Constitution de la SCI entre époux

En cas de divorce, **la SCI permet aux époux d'éviter de vendre le bien**, car ce seront les parts sociales de la société qui leur seront restituées. Et en cas de décès, les héritiers ne pourront prétendre qu'aux parts susceptibles d'être vendues ou rachetées. Il est également possible de mentionner dans les statuts **l'existence d'accord entre ascendants et descendants** pour faciliter la transmission.