

La Société Civile Immobilière (SCI)

Description

La Société Civile Immobilière (SCI) est une [forme juridique](#) ayant vocation à détenir un ou plusieurs biens immobiliers. Ainsi, elle permet une gestion patrimoniale et fiscale des biens immobiliers.

Avant d'effectuer les démarches permettant de [créer une SCI](#), il est nécessaire de connaître ses avantages et ses inconvénients, son mode d'imposition et son [coût de création](#).

[Créer ma SCI en ligne](#) [Ma comptabilité en ligne avec Indy](#)

Qu'est-ce qu'une SCI ?

La SCI est une sorte de société civile ayant une finalité immobilière et il existe plusieurs types de sociétés civiles immobilières.

La définition

Une SCI est une société civile immobilière ayant pour [objet social](#) la détention et/ou la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers.

Ainsi, l'activité principale peut être des 2 types :

- La détention du patrimoine immobilier par les SCI (à titre de résidence principale ou secondaire) ;
- La mise en location des biens détenus par la société.

Une telle société **exerce obligatoirement une activité civile** et ne peut pas accomplir d'activité commerciale.

De plus, elle doit comporter obligatoirement **2 associés**, car il n'est pas possible de créer en SCI seul.

Lors de la création, ces derniers effectuent des apports, et en contrepartie obtiennent des parts sociales. Ensuite, le patrimoine immobilier est détenu par la société.

A l'instar de toutes les sociétés, la SCI **dispose de statuts qui régissent son fonctionnement.**

Ils permettent entre autres de déterminer les modalités de prise de décision et désignent **un ou plusieurs gérants** qui devront assurer la gestion courante de la société.

A noter : avant de se lancer dans la création d'une SCI en vue de gérer un patrimoine immobilier, il convient de s'intéresser aux caractéristiques qui la différencie de la société foncière afin de choisir la structure correspondant le mieux à nos besoins.

Les différents types de SCI

Plusieurs types de SCI existent, à savoir :

- La SCI de gestion ou de location : il s'agit de la SCI classique, permettant à des membres n'appartenant pas forcément à la même famille de détenir un bien immobilier en commun et/ou de le louer ;
- La SCI familiale : c'est le même type de SCI que celle au dessus, mais entre membres d'une même famille et il est même possible d'être salarié de sa SCI familiale ;
- La SCI d'attribution : est utilisée pour construire ou acquérir des biens immobilier pour ensuite les partager entre les associés en nue propriété, en jouissance ou en pleine propriété ;
- La SCI de construction vente : permet de faire de la promotion immobilière en achetant ou en construisant un immeuble et donc de réaliser une plus-value ;
- La SCI de jouissance à temps partagé : une telle société à pour but de partager l'usage des biens entre les associés

Attention : pour la SCI de construction vente, puisque le but est de réaliser une plus-value, l'activité peut-être commerciale entraînant ainsi une requalification de l'objet social et donc une soumission à l'impôt sur les sociétés.

Quelle est la différence entre la SCI et l'indivision ?

La SCI n'est pas la seule solution pour être propriétaire d'un bien à plusieurs. En effet, nombreux sont ceux qui utilisent le mécanisme de l'indivision prévu par les articles 815 et suivants du code civil.

En effet, le régime de l'indivision **s'applique d'office** et ne requiert aucune formalité.

Bon à savoir : par exemple, en pratique, c'est ce régime qui s'applique aux biens d'une succession qui comporte plusieurs héritiers avant le partage successoral.

Dans ce régime, chaque propriétaire est un indivisaire et détient une quote-part du bien lui permettant d'**avoir des droits sur la totalité du bien**.

En revanche, en passant par une SCI, les associés détiennent des parts sociales et les droits des associés sont alors **limités aux parts sociales** détenues.

Quels sont les avantages de la SCI ?

La SCI est une forme juridique très appréciée des personnes souhaitant [investir ensemble dans l'immobilier](#) pour diverses raisons, développées ci-après.

La détention du bien par la personne morale

Un des [avantages de la SCI](#) est le fait de pouvoir détenir un bien immobilier à plusieurs par le biais d'une personne morale.

En effet, puisqu'une personne morale est créée et immatriculée au RCS, elle devient alors la seule détentrice du bien immobilier.

Ainsi, des capitaux sont mis en commun faisant que la capacité d'emprunt de la SCI est importante eu égard à la **responsabilité indéfinie et solidaire des associés** en cas de dettes sociales.

Bon à savoir : créer une SCI permet ainsi de détenir un bien à plusieurs en ayant des droits sur le bien à proportion des parts sociales et ainsi éviter l'indivision où la gestion à plusieurs peut conduire à des blocages, notamment obtenir l'accord de tous les indivisaires pour les actes de disposition.

De plus, par la création d'une SCI, **le patrimoine personnel des associés est protégé**.

En effet, en cas de difficultés financières de la SCI, les créanciers ne pourront saisir des biens du patrimoine des associés qu'après avoir intenté une action contre la SCI.

Ce n'est que si **cette action est infructueuse** que les créanciers pourront se retourner contre les associés. A cet instant, les associés devront répondre

indéfiniment de leurs dettes sociales (à proportion de leur part dans le capital social).

De plus, les charges **locatives et les frais inhérents aux biens sont divisés** entre les associés.

Bon à savoir : les parts sociales peuvent être vendues de manière forcée pour désintéresser les créanciers. Néanmoins, en pratique la vente forcée des biens reste difficile à obtenir.

Eviter l'indivision

Pour comprendre qu'il s'agit d'un avantage, il est nécessaire de préciser ce qu'il se passe lors du décès d'une personne qui possède son bien en nom propre.

Dans un tel cas, les héritiers sont propriétaires d'une partie du bien en **indivision**, ce qui signifie qu'ils doivent se mettre d'accord tous ensemble pour prendre une décision.

Lorsque le bien partagé est une SCI, alors les désaccords ne sont pas un problème puisque les décisions sont prises en concertant **tous les associés** qui voteront ou non pour la décision.

Dès lors, si 1 associé sur les 5 héritiers refuse, cela n'empêchera pas de prendre la décision tandis que cela n'aurait pas pu être le cas en [indivision](#).

Des avantages fiscaux

Ensuite, la SCI présente des avantages fiscaux intéressants.

D'une part, la **diminution des impôts des associés à titre personnel** lorsque la société réalise un déficit, les associés ont la possibilité de le reporter sur leur déclaration de revenus.

Le déficit foncier contribue ainsi à diminuer de manière globale les revenus figurant sur la déclaration, et donc le montant des impôts dus.

D'autre part, l'**application du régime des plus-values des particuliers** : en cas de vente d'un immeuble détenu par la société, celle-ci bénéficie d'abattements pour durée de détention au même titre que les particuliers, ce qui lui permet d'être exonérée d'impôt sur la plus-value dans certains cas.

Ces abattements s'appliquent également en cas de [cession de parts sociales](#).

Une cession facilitée

La cession des parts sociales de SCI est également facilitée grâce à des faveurs fiscales, notamment dans le cas de [donations de parts de SCI](#) en ligne directe.

Lorsque l'on parle de ligne directe, cela concerne les ascendants ou les descendants.

En effet, une donation en ligne directe permet de **bénéficier d'un abattement de 100 000€**.

Par conséquent, la transmission du patrimoine est facilitée et encouragée.

Attention : un tel abattement est renouvelable mais les donations doivent être séparées d'au moins 15 ans.

Le choix de la fiscalité

Par défaut, la SCI est par défaut assujettie à l'impôt sur le revenu.

Ainsi, chaque associé déclare sa quote-part de résultat et cette dernière sera imposée selon le barème de l'impôt sur le revenu.

En revanche, si besoin, les associés peuvent faire le choix de soumettre la [SCI à l'IS](#) (impôt sur les sociétés).

De plus, en cas de vente de bien immobiliers par la SCI, celles-ci sont imposées selon l'impôt sur les plus-values immobilières.

A noter : la SCI bénéficie du droit au report des bénéfices sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros. La partie supérieure à cette somme s'impute sur le revenu de 10 années suivantes.

La possibilité de démembrer les parts sociales

La SCI permet le [démembrement](#) des parts et cela consiste en la séparation de l'utilisation des parts et la perception des revenus du bien par rapport à sa propriété.

A ce titre, les associés peuvent détenir les parts sociales de 3 façons :

- En pleine propriété : l'associé détient entièrement les parts sociales
- En nue propriété : l'associé peut librement disposer des parts sociales mais ne

peut en jouir. C'est-à-dire que si la SCI possède un bien, il ne pourra pas décider seul de vivre à l'intérieur ;

- En usufruit : l'associé peut simplement jouir des parts sociales, et donc du bien immobilier. En revanche, il ne peut pas procéder à leur cession, cette prérogative étant réservée au nu-proprétaire. Il ne peut pas non plus voter en [assemblée générale de la SCI](#).

Bon à savoir : des concubins souhaitant acheter un bien en commun peuvent réaliser un démembrement croisé des parts sociales. Cette méthode permet de conserver la possibilité d'utiliser le bien pour le conjoint en cas de décès de l'autre, et ce, malgré d'éventuels héritiers.

Des règles de fonctionnement souples

La liberté statutaire laissée aux associés lors de la rédaction des statuts de la société leur permet d'**organiser le fonctionnement de la société**, notamment sur les points suivants :

- Choisir entre un capital social fixe ou variable ;
- Choisir librement le montant de capital social initial en cas de capital fixe ;
- Etablir quelles décisions seront prises par le [gérant de la SCI](#), notamment pour la gestion courante et celles prises par les associés ;
- Financer l'achat de l'immeuble par la perception des loyers ;
- Grâce à un agrément, il est possible de choisir les associés composant la SCI, etc.

Quels sont ses inconvénients ?

Malgré de nombreux avantages, créer et gérer une société civile peut également présenter quelques inconvénients, notamment :

- La complexité de création et le coût ;
- Les obligations administratives et comptables ;
- La nécessité d'être plusieurs
- La responsabilité illimitée des associés.

Une procédure de création complexe

Tout d'abord, un des inconvénients majeurs de la SCI est la procédure de création.

En effet, pour constituer une telle société il faut accomplir **plusieurs démarches administratives et juridiques**, telles que :

- La rédaction des statuts ;
- La publication d'une annonce légale de création ;
- Le dépôt d'un dossier auprès du guichet unique sur le site de l'INPI ;
- La déclaration du [registre des bénéficiaires effectifs de la SCI](#).

Toutes ses démarches seront détaillées dans la suite de l'article.

De plus, une telle création **génère un coût important**.

En effet, il faut compter aux alentours de 400€ si vous accomplissez les formalités de création seul, mais le prix peut largement augmenter si vous faites appel à un expert en création d'entreprise.

Des obligations comptables et administratives

Ensuite et à l'instar des autres sociétés, la SCI a des obligations administratives et comptables .

En effet, cette dernière par le biais du gérant **doit convoquer une AG annuelle**, 6 mois après la clôture de l'exercice comptable.

A cette fin, les associés sont convoqués au moins **15 jours avant la réunion** et la convocation doit contenir l'ordre du jour.

A l'issue de cette AG, un PV est établi.

De plus, les associés/le gérant de la SCI doivent **tenir une comptabilité commerciale** , notamment pour les SCI soumises à l'IS, qui est souvent une lourde obligation pour le gérant.

Bon à savoir : au-delà des SCI soumises à l'IS, il est souvent recommandé de tenir une comptabilité dans tous les types de SCI afin, d'une part, de garder une trace écrite et d'autre part, de connaître la situation financière de la SCI à tout moment.

La nécessité d'être plusieurs

Contrairement aux sociétés telles que la SASU, l'EURL ou encore l'auto-entreprise, il n'est pas possible de créer une SCI seul.

En effet, la loi impose au minimum 2 associés pour créer une telle structure.

Attention : le nombre minimum d'associés étant fixé à 2, il n'est pas possible de constituer seul une SCI. Toutefois, l'administration est tolérante à l'égard des SCI qui deviennent unipersonnelles en cours de vie sociale. La loi prévoit en principe un délai d'un an pour régulariser la situation. Cependant, de nombreuses sociétés poursuivent leur activité avec un associé unique, sans qu'aucune personne ayant intérêt à agir ne se manifeste.

La responsabilité illimitée des associés

Enfin, un des désavantages de la SCI est la responsabilité illimitée des associés.

En effet, ces derniers sont **responsables indéfiniment du passif social**, en fonction du nombre de parts détenues par chacun dans le capital social.

Il est donc possible que des créanciers sociaux se retournent contre eux en cas de défaut de paiement de la société, après avoir intenté une action infructueuse contre la SCI.

Tableau récapitulatif des avantages et des inconvénients de la SCI

Voici un tableau récapitulatif des principaux avantages et inconvénients d'une SCI.

| Avantages | Inconvénients |
|-----------|---------------|
|-----------|---------------|

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – La protection du patrimoine des associés ; – Le bénéfice d'avantages fiscaux ; – Des prises de décisions facilitées et des coûts réduits ; – La possibilité de démembrer les parts sociales ; – Eviter le régime de l'indivision ; – Organiser une succession ou une donation au sein de la même famille ; – Le choix du régime fiscal ; – Une modification du capital social facilitée. | <ul style="list-style-type: none"> – Une procédure de création complexe ; – Un coût de création élevé ; – Une responsabilité illimitée pour les associés ; – La nécessité d'être plusieurs ; – L'obligation d'une assemblée générale annuelle. |
|---|---|

Zoom : Le recours à un prestataire habilité tel que LegalPlace pour la [création de votre SCI](#) peut également réduire les coûts de création. Nous nous occupons de réaliser toutes les démarches liées à la création, depuis la rédaction des statuts à l'envoi du dossier d'immatriculation au greffe. Pour ce faire, il vous suffit de remplir un formulaire en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises.

Pourquoi créer une SCI ?

Eu égard, aux avantages évoqués ci-avant, la création d'une SCI peut être motivée par plusieurs raisons.

Généralement, les principales raisons sont les suivantes :

- La protection du patrimoine immobilier des associés en ce que ce dernier appartient désormais à la société grâce à la création d'une personne morale ;
- Gérer un bien immobilier voire même un patrimoine immobilier en évitant les blocages liés au régime de l'indivision en donnant un mandat au gérant en définissant l'étendue de ces pouvoirs ;
- L'obligation d'une succession et la transmission du patrimoine facilitée aux héritiers ou aux membres d'une même famille.

Généralement, la création d'une SCI intervient **en vue de l'achat d'un bien immobilier**.

En revanche, il est possible de [créer une SCI après l'achat d'un bien immobilier](#).

Comment fonctionne une SCI ?

Avant de créer sa SCI, il est important de connaître ses principales caractéristiques et son mode de fonctionnement notamment par rapport aux associés et au capital social.

Les associés

Pour créer une SCI, il faut **obligatoirement 2 associés**.

En revanche, contrairement à la SARL par exemple, il n'y a pas de nombre maximum d'associés.

De plus, et contrairement aux autres formes de société, il est tout à fait **possible d'avoir des associés mineurs**. Cela s'explique par le fait que la SCI n'a pas une vocation commerciale.

L'objet social

Ainsi, puisque la SCI a une activité de nature civile, son **objet social est également civil**.

Par conséquent, une telle société ne pourra pas effectuer d'acte de commerce à titre principal.

De ce fait, l'objet social doit se limiter à la gestion d'un patrimoine immobilier.

La durée

Comme toutes les sociétés, la SCI est constituée pour **une durée maximum de 99 ans**.

Les statuts

Les statuts d'une SCI sont laissés à la libre rédaction des associés pour **établir les règles de fonctionnement de la société**.

Ils prennent obligatoirement la forme d'un écrit.

De ce fait, ils permettent notamment de déterminer :

- L'étendue du mandat du gérant ;
- Les règles de majorité pour le vote lors des AG ;
- Limiter les pouvoirs de certains associés eu égard à la nature de leur propriété ;
- Une clause d'agrément pour la vente ou la cession des parts sociales.

Bon à savoir : les statuts de la société peuvent adapter ses modalités de fonctionnement aux particularités de sa situation pour prendre part à une SCI conforme aux objectifs qu'ils poursuivent.

Il peut s'agir d'une rédaction difficile qui peut nécessiter de faire appel à un professionnel en la matière.

Attention : lorsque les statuts mentionnent l'apport d'un immeuble et qu'il y a matière à publicité foncière, ils doivent faire l'objet d'un acte authentique rédigé par un notaire.

Le capital social et les apports

Le [statut juridique de SCI](#) n'exige **pas de capital minimum** .

Ainsi, elle peut être immatriculée avec 1€ seulement.

De plus, il est même possible de créer une [SCI à capital variable](#) afin de réduire les coûts lors des augmentations et réductions de capitaux.

Tableau récapitulatif des caractéristiques d'une SCI

Voici un tableau récapitulatif des principales caractéristiques d'une SCI.

| | |
|------------------------------------|---|
| Associés | 2 au minimum |
| Objet social | Activité civile : acquisition et gestion de biens immobiliers, pas d'activité de marchand de bien |
| Durée | 99 ans |
| Statuts | Rédigés par les associés, laissant la gestion courante au gérant et les AG aux associés pour les décisions les plus importantes |
| Responsabilité des associés | Responsabilité indéfinie et non solidaire des associés |
| Fiscalité | IR par défaut mais option possible pour l'IS |
| Capital social | Pas de capital social minimum (1€) |

Comment créer une telle société ?

Pour créer une SCI et ainsi lui octroyer la personnalité morale, il faut respecter les 4 étapes ci-après :

1. Constituer le capital social ;
2. Rédiger les statuts ;
3. Publier une annonce légale de création de SCI dans un support habilité à en recevoir ;
4. Constituer et déposer un dossier auprès du guichet unique sur le site de l'INPI.

Etape n°1 : constituer le capital social

Les associés déterminent librement le montant du capital social de la SCI.

En effet, aucune disposition légale n'impose un montant de capital social minimum faisant, qu'en théorie, il est possible de créer une SCI avec un capital social d'un euro seulement.

En pratique, il est souvent recommandé de constituer un capital social plus conséquent.

Ainsi, la constitution du capital social de la société se matérialise par **la réalisation d'apport de la part des associés**, qui peuvent être de différentes nature à savoir :

- Des [apports en numéraire](#) : ce sont des apports en argent. Ces sommes doivent être déposées sur un compte bancaire ouvert au nom de la SCI. Les associés recevront un [certificat de dépôt des fonds](#) qui doit figurer dans dossier déposé auprès du guichet unique ;
- Des [apports en nature](#) : là, il s'agit d'apports de biens à la société (bien immobilier, ordinateur, matériel pour exercer sa profession, etc.).

A noter : augmenter le capital social d'une SCI nécessite de suivre une procédure administrative coûteuse et rigoureuse. Il faut prendre en compte cet élément lors de la création pour ne pas devoir procéder à une augmentation de capital. Aussi, il est possible de déterminer un capital variable de la société afin de pallier ce problème et de créer la société avec un petit capital de départ.

Etape n°2 : rédiger les statuts

La [rédaction des statuts de la SCI](#) est une étape particulièrement importante de sa création.

Les statuts correspondent à l'**ensemble des règles applicables à la société** définissant le pouvoir des différents organes et les modalités de prise de décision.

Ainsi, les associés sont libres d'y inclure de nombreuses clauses afin d'organiser le fonctionnement de la société.

Bon à savoir : par exemple, il est possible d'adapter une procédure qui permet aux associés d'être consultés et de voter la vente des parts de l'un des associés. On parle alors de [clause d'agrément pour une SCI](#).

Si besoin, il est tout à fait possible de faire appel à un professionnel du droit ou à une plateforme en ligne spécialisée dans les formalités juridiques pour réaliser ce document, ainsi que toutes les autres formalités.

Etape n°3 : publier une annonce légale de création

Le représentant légal de la société doit [publier une annonce légale](#) de création dans le mois suivant la signature des statuts.

La publication doit figurer dans un support d'annonces légales édité dans le département du siège social de la SCI.

Etape n°4 : déposer un dossier de création sur le site de l'INPI

Depuis le 1er janvier 2023, le dossier de création d'entreprise doit être transmis au guichet unique hébergé par l'INPI dans un délai d'1 mois suivant la signature des statuts.

Une fois le dossier validé, ce guichet unique le transfère aux organes administratifs et juridiques compétents pour l'[immatriculation de la SCI](#).

Le dossier doit comporter plusieurs documents :

- Toutes les informations de l'ancien [formulaire M0 de déclaration d'immatriculation d'une société civile \(Cerfa n°13958*02\)](#) ;
- Un exemplaire original des statuts, daté et signé par tous les associés.

La SCI recevra l'extrait K-bis une fois l'immatriculation effectuée.

Voici un schéma récapitulatif des différentes étapes à respecter pour créer une SCI.

Les 4 étapes pour créer une SCI



LegalPlace.

Combien coûte cette création ?

Le coût global de création d'une SCI **varie selon que vous fassiez ou non appel à un professionnel** afin de vous aider dans les formalités.

Dans tous les cas, il existe de frais incompressibles pour cette création qu'elle soit accomplie par vos soins ou par un professionnel :

- Les frais de publication dans un support d'annonces légales : 185€ ou 217€ selon le département du siège social ;
- La déclaration des bénéficiaires effectifs : 21,41€ ;
- Les frais d'immatriculation : 66,88€.

A ces coûts, s'ajoutent les apports en numéraire et en nature faits au capital social.

Qui gère la SCI ?

Une SCI est gérée par **un ou plusieurs gérants** qui peuvent être des associés ou des tiers.

Les pouvoirs des gérants peuvent être limités dans les statuts rendant ainsi la gestion d'une SCI moins contraignante que certaines sociétés commerciales, où la liberté statutaire est moins importante.

En règle générale, pour les décisions importantes prises en AG il est requis un **vote à la majorité pour les plus importantes d'entre elles**.

De plus, certaines décisions sont obligatoirement soumises à la décision collective, telles que :

- Les comptes annuels ;
- Les modification statutaires ;
- La révocation, etc.

Quelle est la fiscalité applicable à cette société ?

La SCI relève par défaut de l'impôt sur le revenu (IR) ce qui la distingue des sociétés commerciales qui sont généralement soumises à l'impôt sur les sociétés (IS). Toutefois, [la SCI peut être soumise à l'IS](#) sur option.

L'IR par défaut

Dans le cas où la société relève de l'impôt sur le revenu, l'imposition de la SCI s'effectue au niveau des associés.

En effet, à la clôture de l'exercice social, les bénéfices imposables dégagés par la société sont répartis entre les associés en fonction de leur **participation au capital social**.

Chacun procède alors à l'indication de ces montants dans leur déclaration de revenus personnelle, au titre des revenus fonciers.

Voici le barème qui s'applique aux revenus de l'année 2022 pour la déclaration 2023 :

| Fraction du revenu imposable pour une part | Taux d'imposition applicable |
|--|------------------------------|
| N'excédant pas 11 294€ | 0 % |
| De 11 295€ à 28 797€ | 11 % |
| De 28 798€ à 82 341€ | 30 % |
| De à 82 342 € à 177 106€ | 41 % |
| | 45 % |
| Supérieure à 177 106€ | |

L'IS sur option

Les associés peuvent décider de soumettre la SCI à [l'impôt sur les sociétés](#), notamment lorsque ce mode d'imposition se révèle plus favorable selon les revenus générés.

En cas d'**option volontaire** pour le régime de l'IS, la société doit notifier par écrit le Service des impôts des entreprises (SIE) de sa décision. Le nouveau mode d'imposition prendra effet dans le mois suivant la réception de la notification.

Attention : lorsque l'objet social de la SCI présente un caractère commercial, la

société sera obligatoirement soumise à l'IS.

La société doit déclarer ses bénéfices imposables à la clôture de chaque exercice social auprès du SIE dont elle relève.

Un **taux de prélèvement** lui sera appliqué en fonction du montant de son chiffre d'affaires annuel.

Voici le taux d'imposition pour les exercices ouverts en 2023 :

| Chiffre d'affaires | Taux d'imposition |
|--------------------|-------------------|
| Moins de 42 500€ | 15% |
| Au-delà de 42 500€ | 25% |

L'option pour l'IS se révèle souvent avantageuse lorsque les bénéfices imposables sont **imposés au-delà de 30%** à l'impôt sur le revenu des associés (ou de 41 à 45% pour les revenus les plus hauts).

Bon à savoir : les propriétaires sont tenus de s'acquitter chaque année de la [taxe foncière d'une SCI](#), même si la société n'a réalisé aucun bénéfice. Il convient de s'intéresser à [sa comptabilisation et à sa facturation](#).

Voici une courte vidéo vous expliquant rapidement et simplement le fonctionnement ainsi que les avantages et les inconvénients de la SCI.

Comment dissoudre une SCI ?

Pour mettre fin à l'existence de la SCI, il est possible de procéder à sa dissolution.

Ainsi, la [dissolution d'une SCI](#) peut être motivée par diverses raisons:

- Une décision des associés en respectant les statuts ;
- En cas de réalisation de l'objet pour lequel elle a été créée ;
- En cas de faillite ;
- Si la SCI a atteint sa durée d'existence.

En cas de dissolution, le liquidateur accomplira les formalités nécessaires pour régulariser juridiquement cette dissolution .

De plus, au-delà de la dissolution, il est possible de **se défaire seul d'une SCI en vendant ses parts**.

Ainsi, l'acheteur achète des parts de société et non pas le bien immobilier. En cas de clause d'agrément, les associés restant doivent autoriser cette vente.

FAQ

Peut-on créer une SCI seul?

La SCI doit comporter au minimum 2 associés : en effet, au contraire de la SAS ou de la SARL, elle ne comporte pas de forme unipersonnelle. Certains mécanismes existent toutefois afin de permettre à un associé de demeurer seul au sein de la société. Il convient cependant de les manier avec soin, au risque de voir la SCI automatiquement dissoute.

Quels sont les avantages de la SCI par rapport à l'indivision?

La SCI se révèle particulièrement avantageuse par rapport à l'indivision en ce qu'elle empêche la vente forcée du bien lorsqu'un des indivisaires ne souhaite plus en demeurer le propriétaire. Au sein d'une SCI, le bien est la propriété de la société, dont chaque associé dispose d'un certain nombre de parts sociales. Il suffit à celui qui souhaite partir de céder ses parts sociales, en laissant la possibilité aux autres de poursuivre l'existence de la société.

La création d'une SCI permet-elle d'optimiser une succession?

La constitution d'une SCI permet aux parents de limiter le montant des droits de mutation que les enfants doivent payer lors de la perception d'un héritage ou à la suite d'une donation dont le montant excède 100 000€ tous les 15 ans. Il suffit alors de céder des parts sociales de la SCI en s'assurant de bien respecter ce seuil, afin d'exonérer les enfants du paiement des droits de mutation.