

Sortir d'une SCI : comment quitter la société efficacement

Description

A moins d'être exclu dans les conditions statutaires prévues lors de la constitution de la société (clause d'exclusion), la sortie d'un associé d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) est permise dans certaines limites strictes : en aucun cas les associés ne peuvent se défaire de leurs engagements et responsabilités en totale liberté. Si la loi et le juge peuvent l'autoriser à sortir d'une SCI, l'associé est souvent tenu par les dispositions applicables figurant dans les [statuts de la SCI](#).

Mésentente avec les autres associés, séparation du couple propriétaire des parts sociales de la société, besoin de récupérer ses apports dans le cadre d'un projet distinct ou encore volonté de transmettre le patrimoine constitué : les raisons qui incitent à quitter une SCI sont nombreuses.

[Dissoudre ma SCI en ligne](#)[Cession de parts sociales SCI](#)

Quelles sont les principaux moyens pour sortir d'une SCI ?

Il existe plusieurs moyens permettant à un associé de quitter une SCI :

- **Donner ses parts sociales à ses héritiers** : la donation de parts sociales aux enfants à hauteur de 100 000€ tous les 15 ans permet à l'associé de quitter progressivement la SCI tout en conférant à ses héritiers la propriété d'un bien immobilier. En respectant le seuil de 100 000€ dans le cadre de donations parents-enfants, l'associé exonère ses enfants du paiement de droits de mutation.
- **Céder ses parts sociales** : la cession de parts sociales de la SCI est le moyen le plus simple de sortir de la société. Le cessionnaire peut être un autre associé, la société elle-même ou bien un tiers, auquel cas il est nécessaire d'obtenir l'agrément de l'assemblée générale des associés.
- **Exercer son droit de retrait** : l'exercice du droit de retrait permet à un associé de sortir de la SCI en récupérant les apports effectués au capital de la société au moment de sa création. L'exercice de ce droit est subordonné à l'agrément de l'assemblée générale des associés.
- **Dissoudre la SCI** : la dissolution de la SCI permet la sortie conjointe de l'ensemble des associés de la société. Elle met toutefois un terme à son

existence juridique.

Comment sortir de la SCI en donnant ses parts à ses héritiers ?

Outil de prédilection pour constituer, [gérer puis transmettre un patrimoine immobilier](#), la SCI poursuit souvent comme but ultime la transmission des immeubles aux héritiers dans les meilleures conditions fiscales.

La sortie de l'associé de SCI est généralement planifiée de manière progressive, en vue de bénéficier du mécanisme des abattements successifs : elle vise à transmettre un bien immobilier de son vivant, pour économiser aux héritiers le paiement de droits de [succession dans la SCI](#) et sans verser de droits de donation.

Bon à savoir : dans ce cadre, il est utile de rappeler que les donations sont exonérées de droits de mutation dans la limite de 100 000 € par enfant et par parent, exonération renouvelable tous les 15 ans. Il existe par ailleurs plusieurs cas de figure en cas de [succession dans une SCI](#) tel que la [succession d'une SCI familiale](#).

Une fois l'ensemble des parts sociales donné aux héritiers, **le donateur n'est plus associé dans la société civile immobilière**. Il n'a plus l'obligation d'administrer les biens immobiliers ni d'être présent aux assemblées générales, il n'est plus responsable de ses dettes et ne participe plus aux bénéfices réalisés.

Certains parents conservent toutefois la gérance de la société jusqu'à leur décès, afin d'en contrôler la gestion et d'assurer la préservation du patrimoine. La sortie d'un associé de la SCI n'est en effet pas incompatible avec l'exercice de la fonction de gérant de la société.

Attention : la donation à un tiers, lorsqu'elle est envisagée comme issue ultime par l'associé qui veut quitter la SCI, est soumise à des droits de mutation d'un montant d'autant plus élevé que le lien de parenté est éloigné. Dans ce cas de figure, sortir de SCI peut coûter très cher.

Comment quitter une SCI en cédant ses parts sociales ?

Pour sortir d'une SCI, **l'associé peut envisager de céder ses parts**. Mais attention, la cession de parts sociales de société civile immobilière est strictement encadrée par

la loi d'une part, par les statuts d'autre part (notamment par [la clause d'agrément](#)).

A défaut de disposition statutaire contraire et en application des [articles 1861 et suivants du Code civil](#), la cession de parts pour sortir de la SCI nécessite l'agrément préalable obligatoire du nouvel associé, par décision unanime de l'assemblée générale des associés.

Les statuts peuvent prévoir des conditions de majorité plus souples ou le seul accord du gérant pour agréer un nouvel associé dans le cadre d'une cession de parts. Toutefois, en aucun cas les statuts ne peuvent autoriser l'entrée d'un nouvel associé à la sortie du cédant sans aucun agrément préalable de la part de la SCI.

Sauf clause statutaire contraire, la cession de parts sociales n'est pas soumise à agrément lorsque le cessionnaire est un associé déjà présent dans la SCI, un conjoint, un descendant ou un ascendant.

A défaut d'agrément par l'assemblée générale, l'associé peut néanmoins sortir de la SCI : les associés qui refusent l'entrée du nouvel associé ont l'obligation de proposer un autre cessionnaire ou d'acheter eux-mêmes les parts sociales pour permettre au cédant de quitter la SCI.

La sortie de société civile immobilière consécutive à la vente des parts sociales permet à l'associé sortant de se faire payer le montant du prix de vente de la cession.

Bon à savoir : en cas de difficulté dans la fixation du prix de vente des parts de SCI, un expert peut être désigné à cet effet.

Comment exercer son droit de retrait pour sortir d'une SCI ?

[La loi accorde à l'associé](#) qui souhaite quitter la SCI, **le droit de s'en retirer en récupérant la valeur de ses apports**. Cette option peut être utile lorsque le prix de vente fixé par expert, le cas échéant, est jugé trop bas par l'associé qui sort de la société.

Se retirer est également une solution privilégiée lorsqu'il n'est pas trouvé d'acquéreur dans le cadre du projet de cession : dans une SCI familiale propriétaire d'un bien occupé à titre gratuit, peu de tiers peuvent s'avérer intéressés, par exemple.

L'exercice du droit de retrait est toutefois soumis à conditions. En effet, à défaut de mention dans les statuts, l'associé, pour sortir de la SCI en récupérant son

investissement initial, doit obtenir l'autorisation des associés à l'unanimité. Les statuts peuvent prévoir une majorité plus souple – accord des 2/3 des associés, par exemple.

Lorsque l'exercice de son droit de retrait porte préjudice aux tiers, la sortie de l'associé est compromise. Le préjudice peut résulter de la récupération de son apport en nature, par exemple, qui empêche la société de percevoir des revenus locatifs pour rembourser l'emprunt contracté.

A défaut d'accord en assemblée générale, l'associé peut demander une autorisation de se retirer auprès du tribunal sur la base de justes motifs. Constitue notamment un juste motif la mésentente de nature à créer une situation de blocage empêchant la poursuite des activités de la SCI. Le juge considère également l'instance de [divorce](#) et l'abus de majorité comme de justes motifs de retrait.

Comment dissoudre la SCI pour permettre la sortie conjointe des associés ?

En cas de mésentente grave entre les associés, l'un d'entre eux peut solliciter le juge afin d'obtenir la dissolution de la SCI. [L'article 1844-7 du Code civil](#) permet de demander la dissolution anticipée de la société pour justes motifs. Dans ce cadre, l'associé doit pouvoir justifier des conséquences néfastes de la mésentente observée au sein de la structure.

Lorsque la volonté de quitter la SCI émane de la totalité des associés, ils peuvent provoquer sa dissolution anticipée par décision prise en AG dans le respect des règles statutaires – des règles légales, à défaut.

Zoom : en choisissant de [dissoudre votre SCI avec LegalPlace](#) pour sortir de la société, vous pourrez vous décharger de cette tâche contraignante tout en bénéficiant de l'accompagnement de nos experts et de nos formalistes. Il vous suffit de remplir un questionnaire rapide en ligne puis de nous communiquer les documents requis.

Quelles sont les conséquences et les formalités de la sortie d'un associé de la SCI ?

Les conséquences et les formalités de sortie de SCI sont différentes selon les modalités de départ de l'associé.

La SCI n'a plus qu'un seul associé

La SCI doit **obligatoirement être constituée par 2 associés au minimum**. Lorsque le départ de l'associé, par retrait ou par cession interne, implique la réunion des parts de SCI en une seule main, l'associé unique dispose d'un délai de 1 an pour régulariser la situation en faisant entrer un nouvel associé. A défaut, la société risque la dissolution, bien que l'administration fasse souvent preuve d'une certaine tolérance.

Bon à savoir : il est impossible de [créer une SCI seul](#).

Le retrait de l'associé implique une diminution de fait du capital social de SCI

Lorsqu'un associé se retire, il peut récupérer la valeur de ses apports en numéraire ou en nature. Sauf au sein d'une [SCI à capital variable](#), la société est contrainte de mettre les statuts en conformité avec la réalité en officialisant la réduction de capital : la réduction du capital social de SCI fait l'objet d'une [modification des statuts](#). Dans ce contexte, la procédure implique des formalités de publicité et d'enregistrement des nouveaux statuts mis à jour.

La cession de parts pour sortir de SCI doit être enregistrée

Lorsque l'associé qui souhaite quitter la SCI parvient à céder ses parts sociales, l'acte de cession doit non seulement être enregistré aux impôts, mais aussi faire l'objet de formalités au greffe du tribunal. En revanche, l'AG n'a pas l'obligation de procéder à la modification des statuts.

La SCI dissoute doit être liquidée

Les formalités conséquentes à la [dissolution d'une SCI](#) consistent en la [liquidation](#) et la [radiation](#) de la société.

FAQ

Comment sortir d'une SCI familiale ?

Les modalités de sortie d'une SCI familiale sont identiques à celles d'une SCI classique : Donation progressive des parts sociales Cession de l'ensemble des parts

sociales Exercice sous condition du droit de retrait

Comment racheter les parts sociales d'une SCI ?

Afin de racheter les parts sociales d'une SCI, il convient d'abord d'adresser une offre de rachat à l'un des associés. Cette offre doit faire l'objet d'un agrément par l'assemblée générale des associés. Dans le cas contraire, l'offre de rachat sera rejetée.

Comment forcer un associé à vendre ses parts ?

Un associé ne peut être contraint de vendre ses parts sociales, à moins de faire jouer la clause d'exclusion éventuellement incluse dans les statuts.