

Succession SCI en cas de décès d'un associé

Description

Le décès d'un associé d'une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) génère certaines conséquences pour l'organisation de la société. A ce titre, les conditions de succession en SCI doivent être anticipées par les associés au moment de la création de la société, au moyen d'une clause statutaire.

En cas de décès d'un associé, les [statuts de SCI](#) peuvent prévoir diverses solutions (dissolution, poursuite de la société uniquement avec les associés survivants...). Dans le silence des statuts, la SCI **se poursuit avec les héritiers du défunt** sans qu'il soit nécessaire de les agréer s'ils n'étaient pas déjà associés.

La seule exception vise le cas où le défunt a légué par testament tout ou partie de ses parts à une personne morale (association ou autre société).

[Créer ma SCI en ligne](#)

Comment fonctionne une SCI ?

La Société civile immobilière est constituée entre plusieurs associés, dont le désir commun est de créer, [gérer puis transmettre du patrimoine immobilier](#). Dans le cas où l'un des associés décède, **la société continue la plupart du temps de plein droit avec les héritiers** des parts sociales, si bien sûr ils acceptent la succession dans le cas de la [succession dans une SCI familiale](#) et si les stipulations statutaires sont bien respectées.

Bon à savoir : il est de nos jours [autorisé d'avantager un héritier par rapport à un autre](#) lors d'une succession.

Les conditions de fonctionnement de la SCI sont les suivantes :

- **Chaque associé apporte un bien ou de l'argent au capital social**, éventuellement en proportions inégales, dans le but de mettre en commun un patrimoine immobilier géré par une personne morale tierce.
- **Le patrimoine immobilier ainsi créé (biens immobiliers apportés ou acquis) est géré par les associés, sous le contrôle du [gérant de la SCI](#), et appartient à la société** : chaque associé est propriétaire de parts sociales, qu'il dispose

selon son souhait, mais n'est pas propriétaire à titre personnel des biens affectés au patrimoine de la SCI.

- **Au décès d'un associé, ses parts sociales, qui font partie de sa succession, sont en principe transmises à ses héritiers.**

Bon à savoir : un mineur peut être associé d'une SCI. Cependant, en présence d'associés mineurs, la vente d'un bien immobilier détenu par une SCI **nécessite une autorisation du juge des tutelles** préalable à la délibération de l'assemblée générale autorisant cette vente. La sanction de l'absence d'autorisation du juge est la nullité de la vente.

Comment poursuivre la société avec les héritiers de la succession en SCI en cas de décès?

Dans le cas fréquent où les statuts n'ont rien prévu, la SCI **continue avec les héritiers du défunt** sans qu'aucun agrément de l'assemblée générale des associés ne soit requis pour les intégrer à la société.

Cependant, les statuts peuvent aussi contenir des restrictions à l'entrée des héritiers dans la société : ils peuvent par exemple prévoir que la société se poursuivra avec les héritiers du défunt, mais seulement après agrément.

En présence d'une clause d'agrément dans les statuts, l'agrément des héritiers du défunt associé doit être débattu au cours d'une AG avec les associés.

La tenue d'une assemblée générale des associés

L'assemblée générale doit se prononcer sur **la modification des statuts** afin de remplacer le nom de l'associé décédé par celui de ses héritiers. La résolution est soumise à un vote, dont le résultat détermine l'entrée des éventuels nouveaux associés.

Il y a ainsi souvent un vote nécessaire pour décider ou refuser, à une majorité prévue par les statuts, **d'agréer un ou plusieurs associés héritiers**. Il doit être souligné que l'agrément n'est pas nécessairement global, il peut n'être exigé que pour certains héritiers. Il convient alors de se reporter à la clause statutaire concernée afin de déterminer les conditions de l'agrément.

Si les statuts ne précisent pas les modalités de l'agrément, il peut être **tacite**. Il s'agit notamment du cas où les associés ne s'opposent pas à la participation d'un associé

non agréé aux décisions collectives.

Les délais accordés à la société pour statuer sur l'agrément des héritiers ne peuvent pas être supérieurs à 3 mois à compter de la notification du décès de l'associé. Un délai supplémentaire peut être accordé par la justice mais au-delà, **l'agrément est considéré comme acquis**, si aucune décision n'est prise.

Parfois, cette assemblée générale peut décider de **dissoudre ou de transformer la société**, notamment quand il s'agit d'une société nécessitant un minimum d'associés majeurs.

Zoom : si vous souhaitez [créer une SCI](#) afin de bénéficier d'un régime avantageux en terme de gestion de patrimoine, n'hésitez pas à recourir aux services d'un professionnel tel que LegalPlace. Il vous suffit de remplir un formulaire en ligne puis d'envoyer les documents demandés. Notre équipe se charge par la suite d'effectuer l'ensemble des étapes de la procédure jusqu'au dépôt du dossier d'immatriculation auprès du greffe du Tribunal de commerce.

Que faire en cas de refus d'agrément ?

Dans le cas où les héritiers, sont refusés, bloqués ou ne veulent pas des parts de la société, les statuts prévoient un délai au terme duquel **les associés doivent acquérir les parts ou les faire acquérir par la société** qui absorbe ces parts.

La loi fixe à **3 mois au maximum**, à partir du refus, le délai pour que les parts changent de mains. Ce délai peut être allongé par décision de justice, à la demande du gérant ou du président de la société. Dans ce cas d'annulation de parts, on procède alors à une **diminution de capital**.

Cependant, quelles que soient les conditions de refus de l'agrément, les héritiers auront droit à une **indemnité égale à la valeur des parts sociales** qui étaient celles de la personne décédée. **Cette indemnité sera payée par les acquéreurs des parts** (ou par la société si il y a rachat des parts et diminution de capital ensuite).

L'indemnité sera fixée à la **valeur des parts le jour du décès**, soit par accord commun entre les parties, soit déterminée par un expert dont les frais seront à la charge de la société.

Un délai de paiement de l'indemnité peut être accordé par décision de justice, mais ce délai ne peut pas dépasser 2 ans.

Attention : en cas de délai de paiement, des intérêts au taux légal seront aussi à payer.

Comment poursuivre la SCI avec les associés survivants ?

Dans le cas où cette solution est prévue par les statuts de la SCI, celle-ci peut être poursuivie par les seuls associés survivant à l'associé défunt. Les héritiers de ce dernier seront alors indemnisés à la hauteur de la part dont ils ont hérité. Ils ne pourront toutefois pas prendre part à la gestion de la SCI.

Dans le cas où la SCI ne rassemblait que deux associés et que l'un des deux décède, des dispositions particulières s'appliquent.

Le versement d'une indemnité aux héritiers

Si les statuts le prévoient, **la SCI continuera uniquement avec les associés survivants**, et n'intègre donc pas les héritiers du défunt au collectif des associés. Les héritiers n'auront alors droit qu'à une indemnité calculée de la même manière que dans le cas d'un refus d'agrément.

Les héritiers ne pourront jamais devenir associés : ils demeurent simplement créanciers de la société s'ils n'ont pas encore été dédommagés.

Cette option est généralement privilégiée lorsque la SCI est constituée entre deux époux et que ceux-ci ont des descendants issus de précédents mariages. La clause des statuts de la SCI peut ainsi permettre la continuation de la SCI avec le seul époux survivant, ce système empêchant que les héritiers du concubin décédé ne puissent demander au concubin survivant de quitter le bien.

Cas particulier : la poursuite de la SCI avec un seul associé

Dans le cas où la SCI continue avec un seul associé, **il dispose d'un an** pour régulariser la situation et **admettre au moins un nouvel associé dans la société**. Passé ce délai, toute personne intéressée peut demander au juge la dissolution de la société.

Cependant, **la réunion des parts en une seule main n'entraîne pas nécessairement la dissolution automatique**. L'administration fait en effet souvent preuve d'une grande tolérance à l'égard des SCI à associé unique suite à la réunion

de la totalité des parts sociales en une unique main.

Attention : en pratique, la SCI peut continuer à fonctionner indéfiniment avec un associé. **Ce n'est que si une action en dissolution est introduite que l'associé unique devra trouver un autre associé ou dissoudre la société.**

Comment dissoudre la société dans le cadre d'une succession en SCI en cas de décès ?

Le décès d'un associé n'entraîne normalement pas la dissolution de la SCI, sauf si les statuts prévoient le contraire. Les héritiers ont en effet vocation à recueillir ses parts sociales et à devenir eux-mêmes associés, s'ils ne l'étaient pas déjà.

Si les associés souhaitent que le décès de l'un d'eux entraîne automatiquement la dissolution de la société, **ils doivent le préciser dans les statuts en faisant de cette situation précise une cause particulière de dissolution**. En cas de décès, la SCI sera **liquidée** et le boni de liquidation qui aurait éventuellement dû revenir à l'associé décédé sera réparti entre ses héritiers. Cette dissolution entraînera bien sûr des conséquences sur la [fiscalité de la SCI](#).

Bon à savoir : transmettre un patrimoine suite à un décès est différent de la transmission par [cession de parts de SCI](#).

Les actifs restants seront partagés entre les associés survivants en proportion du nombre de parts qu'ils détiennent, conformément aux règles de [fiscalité de dissolution d'une SCI](#).

Bon à savoir : les associés peuvent prévoir une clause afin de prévoir la [dissolution de la SCI suite à la vente d'un immeuble](#) ou une autre raison.

Du fait de la complexité de la procédure de dissolution d'une SCI, il est recommandé de se faire accompagner par un professionnel du droit (notaire, avocat...) afin d'être sûr que toutes les formalités ont été correctement réalisées.

FAQ

Qui hérite des parts d'une SCI ?

Au décès d'un associé d'une SCI, ses parts sociales entrent dans la dévolution successorale et reviennent donc à ses héritiers, dans le respect des conditions fixées par le testament du défunt, s'il existe.

Comment transmettre des parts d'une SCI ?

Afin de transmettre les parts sociales d'une SCI, il convient de procéder à la cession des parts sociales à la personne intéressée, ou à une donation (aux enfants ou petits-enfants par exemple). Les parts peuvent également être transmises aux héritiers d'un associé à la suite de son décès.

Comment calculer la valeur d'une part sociale de SCI ?

Les parts sociales d'une SCI ayant toute la même valeur unitaire, il est d'abord nécessaire de calculer la valeur de l'ensemble des parts sociales, qui correspond à la valeur de l'actif réel à laquelle on soustrait le passif de la SCI. Lorsque la valeur de l'ensemble des parts sociales est déterminée, il faut diviser cette somme par le nombre total de parts sociales.