

La vente d'un bien en SCI

Description

La vente d'un bien par une [Société civile immobilière \(SCI\)](#) est une décision importante qui doit respecter un formalisme bien particulier.

Outre les règles de portée générale encadrant la vente d'un bien immobilier (signature d'un compromis de vente, paiement d'impôts sur la plus-value réalisée...), il est indispensable de se reporter aux statuts de la SCI qui détaillent la procédure à suivre pour prendre cette décision. La plupart du temps, ceux-ci stipulent que la vente du bien doit être soumise au vote unanime de l'assemblée générale des associés.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Comment procéder à la vente d'un bien en SCI ?

Pour rappel, la SCI est une [société civile](#) dont l'[objet social](#) porte généralement sur la **détention et la gestion en commun d'un patrimoine immobilier**. Il est toutefois possible qu'il prévoit l'achat ou la vente d'un bien par la SCI de manière ponctuelle. A ce titre, il est particulièrement important d'**attacher un soin tout particulier à la rédaction de la clause de l'objet social** au moment de la [création de la SCI](#).

Zoom : LegalPlace se propose de réaliser pour vous l'ensemble des formalités de [constitution d'une SCI](#). Il vous suffit de remplir un formulaire rapide en ligne et de nous transmettre les pièces justificatives requises. Nos formalistes se chargent par la suite de traiter votre dossier en moins de 48h et effectuent toutes les démarches, depuis l'édition de vos statuts en fonction de vos exigences jusqu'à l'immatriculation de votre société au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

La vente peut se justifier :

- Par le **besoin de liquidités** de la société pour réaliser de nouveaux investissements ou pour payer ses créanciers
- Par son **objet social bien spécifique**, à l'instar des [SCI de construction-vente](#) qui peuvent à titre exceptionnel acquérir ou construire un bien en vue de sa revente

- Par **tout autre motif prévu par les statuts** ou sur décision de l'[assemblée générale des associés de la SCI](#)

Afin de procéder à la vente d'un bien par la SCI, il convient de suivre une procédure rigoureuse, au risque que le contrat soit frappé de nullité :

1. Vote de la décision
2. Recueil de l'agrément du locataire lorsque le bien vendu est loué
3. Signature d'un compromis de vente
4. Réitération de la vente par la signature de l'acte final

Etape 1 : voter la décision de vendre le bien

La vente d'un bien par la SCI doit avant tout **respecter les stipulations statutaires relatives à la prise de décision**.

En effet, il convient de s'intéresser à la **répartition des pouvoirs** entre le [gérant de la SCI](#) et l'assemblée générale des associés. Il est possible, bien que cette situation se présente rarement, que le gérant dispose du pouvoir de décider seul de l'achat ou de la vente d'un bien par la SCI. Il n'est alors pas nécessaire de consulter les associés, auxquels il rend compte de sa gestion lors de l'[approbation des comptes de la SCI](#) à la clôture de l'exercice social.

La plupart du temps, les statuts prévoient que le pouvoir de vendre ou d'[acheter un bien en SCI](#) incombe à l'**assemblée générale des associés**. Le gérant doit alors soumettre la résolution à l'assemblée générale ordinaire qui se tient annuellement, ou convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Les statuts prévoient également le quorum et le nombre de voix requis pour le vote de cette décision spécifique. De manière générale, du fait de l'importance de la vente d'un bien pour la SCI, celle-ci doit recueillir l'**unanimité des voix**.

Une fois la vente du bien votée et validée par les associés, la résolution doit être consignée dans un [procès-verbal d'assemblée générale de SCI](#) établi à l'issue de la réunion. Ce document doit être signé par le représentant légal et les associés, et conservé dans un registre des PV au [siège social](#) de la société.

Etape 2 : recueillir l'agrément du locataire

Lorsque le bien que la SCI envisage de vendre est occupé par un locataire, la société

doit lui adresser un **congé pour vente dans un délai de 6 mois avant l'expiration du bail** par lettre recommandée avec accusé de réception.

La loi prévoit que le locataire dispose d'un [droit de préemption en cas de vente](#) du bien qu'il occupe. La SCI doit donc **proposer le bien à la vente au locataire**, et ne peut s'engager auprès d'un autre acheteur qu'en cas de refus du locataire.

Celui-ci peut décider de quitter le logement à l'arrivée du terme du contrat, mais peut tout à fait choisir d'y demeurer. Le bien est alors vendu loué, et le nouveau propriétaire ne peut lui donner congé que dans des cas bien spécifiques.

Bon à savoir : si le locataire n'accepte pas l'offre de vente, la SCI est tenue de l'informer si elle propose des conditions de vente plus avantageuses à un autre acheteur. Le locataire aura alors la possibilité de se positionner en tenant compte des changements affectant l'offre.

Etape 3 : signer un compromis de vente

Lorsque la SCI et l'acheteur du bien arrivent à un accord, les parties doivent procéder à la signature d'un [compromis de vente](#) devant notaire.

Le compromis de vente se définit comme un avant-contrat qui dispose toutefois de la **même valeur qu'une vente définitive** après son enregistrement au service de publicité foncière par le notaire.

Il peut être assorti de [conditions suspensives](#) : la vente peut être rendue caduque si des événements prévus dans une clause du compromis ne se produisent pas.

Exemple : l'exécution de la vente est soumise à l'obtention d'un crédit immobilier par l'acheteur dans un délai précis.

En application de l'[article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation](#), les parties disposent également d'un [délai de rétractation](#) de **10 jours à la suite de la signature du compromis de vente**.

Attention : seuls les acquéreurs non professionnels bénéficient du délai de rétractation et peuvent prévoir dans le compromis une condition suspensive de financement. Il s'agit des personnes dont l'activité professionnelle ne consiste pas à titre principale de l'achat ou de la vente de biens immobiliers. La [3e chambre civile de la Cour de cassation statue dans un arrêt du 24 octobre 2012 \(pourvoi n°11-18774\)](#) que la SCI ne peut être qualifiée d'acquéreur non professionnel au vu de son objet

social, et ne peut donc se rétracter pendant le délai légal.

A l'expiration du délai de rétractation, le notaire procède à l'**enregistrement du compromis de vente** au service de la publicité foncière afin de donner force exécutoire au document.

Etape 4 : réitérer la vente

Les parties déterminent conjointement la date de signature de l'[acte de vente](#) final. Il s'agit de la dernière étape de la procédure de vente du bien par la SCI. L'acte est signé par l'acheteur et par le représentant légal de la SCI.

L'acheteur récupère à cette occasion le titre de propriété et devient officiellement le propriétaire du bien vendu par la société.

Quelles sont les précautions à prendre pour la vente d'un bien par la SCI ?

La vente d'un bien par la SCI est un acte particulièrement important. A ce titre, il est indispensable de prendre certaines précautions avant que la société ne s'engage, les **conséquences juridiques et financières** pouvant être sérieuses :

- Vérifier la conformité de l'objet social
- Vérifier les conditions prévues par les statuts
- Réunir au préalable les documents nécessaires à la vente

Vérifier la conformité de l'objet social

En premier lieu, il convient de s'assurer que **la clause de l'objet social figurant dans les statuts prévoit la possibilité de vendre un bien détenu par la SCI.**

En effet, il est fréquent qu'au moment de la création de la SCI, les associés n'anticipent pas l'éventualité de la vente d'un bien et omettent de l'inclure dans l'objet social.

La jurisprudence est en effet sans équivoque : dans une [décision du 20 mai 2010 \(pourvoi n°09-12.778\)](#), la [2e chambre civile de la Cour de cassation](#) a annulé la vente d'un bien par une SCI au motif que l'objet social de la société ne prévoyait pas directement la vente.

Ainsi, si les associés constatent que l'[objet social de la SCI](#) présente un caractère trop restreint susceptible d'empêcher la vente du bien, il est nécessaire de procéder à la [modification des statuts de la SCI](#). Dans le cas contraire, **la vente du bien par la SCI peut être frappée de nullité.**

Vérifier les conditions prévues par les statuts

Les statuts de la SCI établissent les règles à suivre afin de prendre la décision de vendre un bien détenu par la société.

Il est indispensable de suivre la procédure avec rigueur, au risque d'invalider la vente. Il est notamment nécessaire de bien délimiter le **périmètre des pouvoirs du gérant**, afin de déterminer s'il peut prendre seul la décision de procéder à la vente du bien de la SCI.

Si le gérant procède à la vente alors que les statuts ne lui accordent pas ce pouvoir, **la vente demeure opposable aux tiers** mais il engagera sa responsabilité à l'égard des associés, qui peuvent le poursuivre pour faute de gestion.

Bon à savoir : il est également possible que les statuts prévoient la [dissolution de la SCI à la suite de la vente de l'immeuble](#). Les associés doivent donc se préparer à mettre fin à l'existence de la société, ou procéder à la modification des statuts préalablement à la vente s'ils souhaitent poursuivre l'activité.

Réunir les documents nécessaires à la vente

Préalablement à l'engagement des démarches en vue de la vente d'un bien de la SCI, il est indispensable de réunir les **documents susceptibles d'être exigés par l'acheteur**. En anticipant, la société gagne en crédibilité et peut s'éviter des situations inconfortables vis-à-vis de l'acheteur dans l'éventualité où un document viendrait à manquer.

Dans le cadre d'une vente immobilière, le vendeur a l'obligation de remettre à l'acheteur les documents suivants, qui lui permettent de s'informer sur l'état du bien :

- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou de produits contenant de l'amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Etat relatif à la présence ou à l'absence de termites
- Information sur la présence d'un risque de mэрule
- Audit environnemental du site lorsqu'une installation classée et source de nuisances a été exploitée sur le terrain
- Etat des installations de gaz et d'électricité
- Diagnostic énergétique pour les immeubles réalisés à compter du 1er novembre 2006
- Etat des risques et pollution
- Informations relatives aux servitudes d'utilité publique établies autour d'une installation classée dangereuse

En vertu du devoir d'information qui incombe au vendeur, l'acheteur peut également demander de consulter les statuts de la société ou son [extrait Kbis](#) afin de s'assurer de la fiabilité de la SCI.

Quels frais prévoir en cas de vente d'un bien par une SCI ?

Au même titre que toute vente immobilière, **la SCI est imposée sur la plus-value réalisée à la suite de la vente**. La [plus-value réalisée par la SCI](#) correspond à la différence entre le prix d'acquisition du bien et son prix de vente.

Le calcul de la plus-value immobilière

Le mode de calcul diffère en fonction du régime des plus-values auquel est soumise la SCI :

Mode d'imposition	Régime applicable	Mode d'imposition de la plus-value
-------------------	-------------------	------------------------------------

<p>SCI à l'IR</p>	<p>Régime des plus-values des particuliers</p>	<p>Calcul de la plus-value :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prix de vente : déduction de plusieurs frais de cession incluant la commission de vente, les certifications et diagnostics techniques obligatoire ou encore la TVA lorsque la SCI y est assujettie • Prix d'acquisition : majoration de 7,5% ou correspondant aux frais réels déboursés pour l'amélioration du bien par exemple <p>Imposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taux de 19% au titre de l'impôt sur le revenu • Taux global de 17,2% correspondant aux prélèvements sociaux • Taxe supplémentaire en application d'un barème évolutif allant de 2 à 6% pour les plus-values supérieures à 50 000€
<p>SCI à l'IS</p>	<p>Régime des plus-values professionnelles</p>	<p>Calcul de la plus-value :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prix de vente : correspond à la valeur nette comptable du bien calculée à partir de sa valeur d'origine diminuée des amortissements pratiqués sur les éléments du bien • Prix d'acquisition : prix versé par l'acheteur <p>Imposition : application du taux de l'impôt sur les sociétés à 25%</p>

Chaque associé est alors redevable de l'impôt sur les plus-values à proportion de sa participation dans la société.

Exemple : un associé détenant 10% des parts sociales de la SCI doit s'acquitter de 10% de l'impôt sur la plus-value dû par la société.

Bon à savoir : afin de s'alléger du poids de l'impôt sur les plus-values, la SCI peut tenir compte du montant de la taxe dans la détermination du prix de vente. La taxe sera alors indirectement supportée par l'acheteur.

Les cas d'abattement ou d'exonération d'impôt

Lorsque la [fiscalité de la SCI](#) relève de l'impôt sur le revenu, les associés peuvent bénéficier d'une **exonération d'impôt sur la plus-value de la SCI dans certains cas limitatifs** :

- Occupation à titre gratuit du bien vendu par l'un des associés de la SCI au titre de résidence principale
- Prix de vente inférieur à 15 000€
- Exonération d'impôt sur le revenu en cas de détention du bien depuis plus de 22 ans
- Exonération de prélèvements sociaux en cas de détention du bien depuis plus de 30 ans

Si la situation de la SCI ne lui permet pas de bénéficier d'une exonération d'impôt, il est toutefois possible de réduire son montant par l'application d'un **abattement progressif en fonction de la durée de détention du bien**.

2 abattements différents s'appliquent à **partir de la 6e année de détention du bien** :

- **Sur le montant de la plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu** : 6% par an
- **Sur le montant de la plus-value soumis à prélèvements sociaux** : 1,65% par an

Il est donc intéressant de conserver le bien pendant une certaine durée avant de procéder à sa vente afin de réduire le montant des impôts dus par chaque associé au titre de la plus-value réalisée.

FAQ

Est-il possible de vendre une SCI ?

Il est possible de procéder à la vente d'une SCI en cédant l'intégralité des parts sociales à des tiers. Les acquéreurs des parts sociales remplacent les cédants en tant qu'associés de la société.

Comment vendre un bien à une SCI ?

Pour vendre un bien à une SCI, il convient de suivre la procédure applicable en cas de vente immobilière. La rencontre des volontés des deux parties doit être formalisée dans un compromis de vente devant notaire. La SCI échappant au statut d'acquéreur non professionnel, elle ne peut bénéficier du délai de rétractation de 10 jours applicable dans le cadre d'une vente entre particuliers. En raison de ce statut, la société ne peut non plus exiger l'insertion de conditions suspensives financières. La vente est par la suite réitérée à une date convenue par les parties. Après la signature de l'acte de vente final, la SCI se voit remettre l'acte de propriété du bien.

Comment dissoudre une SCI après la vente ?

Pour procéder à la dissolution de la SCI après la vente du bien qu'elle détient, il convient de suivre la procédure de dissolution puis de liquidation de la société.