



## Dissolution d'une société civile immobilière

-----  
Par Visiteur

Bonjour  
mon ex mari et moi sommes d'accord pour la dissolution de la sci constituée avant notre mariage et le partage des biens.chacun des biens possèdent encore un crédit immobilier.  
nous voudrions connaître la marche à suivre et les frais en totalité qui devront être engagés.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

bonjour  
mon ex mari et moi sommes d'accord pour la dissolution de la sci constituée avant notre mariage et le partage des biens.chacun des biens possèdent encore un crédit immobilier.  
nous voudrions connaître la marche à suivre et les frais en totalité qui devront être engagés.

La banque serait-elle d'accord pour vous remettre les crédits en noms propres?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour  
oui nous reprendrions chacun les crédits en notre nom propre  
par d'autres établissements bancaires qui ont des taux plus intéressants que ceux que nous avons.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Dans ce cas une dissolution de la SCI est tout à fait envisageable.

Vous pouvez le faire vous même, mais je demanderai tout de même à l'expert comptable de s'en occuper compte tenu du fait qu'il s'agit tout de même de respecter une certaine procédure.

### 1) Décision de la dissolution de la SCI

Lorsque la décision de dissoudre la SCI est à l'initiative de ses associés, il faut les convoquer ou demander leur convocation en assemblée générale.

Lorsque la SCI est en cessation de paiement ou lorsqu'un associé ne respecte pas ses obligations, il faut saisir le juge qui prononcera éventuellement la dissolution de la SCI.

Dans tous les cas, la décision de dissoudre la SCI devra également prévoir la nomination d'un liquidateur chargé de procéder au partage et d'accomplir les formalités nécessaires :

- ce liquidateur sera nommé par les associés conformément aux statuts. Si les statuts ne prévoient rien, les associés devront désigner parmi eux ou non un liquidateur à l'unanimité.

- un liquidateur judiciaire sera nommé par le juge lorsque les associés ne parviendront pas à nommer un liquidateur ou en cas de dissolution judiciaire.

## 2) Enregistrement de l'acte de dissolution

Le procès-verbal de l'assemblée générale des associés ayant prononcé la dissolution de la société devra faire l'objet d'un enregistrement par le liquidateur à la recette des impôts du domicile de l'un des associés. Lorsque la dissolution a fait l'objet d'un acte notarié, c'est le notaire qui fera enregistrer l'acte.

Le coût de la rédaction éventuelle de cet acte notarié sera compris entre 500 et 1.000 euros. Le coût de l'enregistrement de l'acte s'élèvera dans tous les cas à un droit fixe de 375 euros.

## 3) Publicité de la dissolution dans un journal d'annonces légales

Pour permettre aux créanciers de faire valoir leurs droits, ils doivent être informés de la mise en liquidation de la SCI et du nom du liquidateur. Par conséquent, la SCI qui a nommé un liquidateur doit publier une annonce dans un journal d'annonces légales qui indiquera la dissolution de la SCI et sa mise en liquidation ainsi que les coordonnées du liquidateur (nom, adresse).

Le coût d'une annonce dans un journal d'annonce légale est d'environ 150 à 200 euros.

## 4) Dépôt au greffe et avis dans le Bodacc

Pour être opposable aux tiers, la dissolution et la mise en liquidation de la SCI doit faire l'objet d'une déclaration au registre du commerce et des sociétés (RCS) dans un délai d'un mois à compter de la décision de dissolution (assemblée des associés ou décision judiciaire).

Le liquidateur devra remettre au greffe deux exemplaires timbrés et enregistrés auprès de la recette des impôts du procès-verbal décidant la dissolution et nommant le liquidateur, certifiés conformes par le représentant légal. Le greffe publiera alors la dissolution de la SCI au Bodacc (Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales).

Le coût de ce dépôt au greffe est d'environ 200 euros.

## 5) Liquidation de la société

Le liquidateur doit désintéresser tous les créanciers de la SCI. Pour cela, il peut procéder à la cession d'éléments de l'actif de la SCI. En particulier, la vente d'un bien immobilier peut être nécessaire pour rembourser le capital restant d'un emprunt ou encore les comptes courants d'associés.

Ensuite, le liquidateur présentera les comptes de liquidation de la SCI. Les associés réunis en assemblée générale devront approuver ces comptes avant de voter la clôture de la liquidation.

## 6) Publicité de la liquidation dans un journal d'annonces légales

La liquidation de la SCI devra faire l'objet d'une nouvelle annonce dans un journal d'annonces légales (toujours pour un coût de 150 à 200 euros). En effet, il n'est pas possible de regrouper en une seule annonce la dissolution (et donc la mise en liquidation) et la clôture de la liquidation d'une société. En effet, selon les juges du fond, une formalité unique « aurait pour effet de diminuer la portée de l'information des tiers ».

En pratique, c'est le greffier qui vérifiera la réalité d'une publication de l'avis au journal d'annonces légales. En effet, l'article 23, 3, du décret du 30 mai 1984 impose d'indiquer dans la déclaration en vue de l'inscription modificative au registre du commerce et des sociétés, la référence au journal dans lequel a été publiée la nomination des liquidateurs. L'initiative de la publicité incombe aux dirigeants sociaux et au liquidateur désigné.

## 7) Radiation de la SCI au RCS

Le liquidateur devra procéder à la radiation de la SCI du registre du commerce et des sociétés dans un délai d'un mois à compter de l'approbation par les associés de la clôture de la liquidation. Pour cela, il devra déposer au greffe du tribunal de commerce en deux exemplaires certifiés conformes par le liquidateur :

- l'acte ou le procès-verbal de l'assemblée générale constatant la clôture des opérations de liquidation,
- les comptes de clôture approuvés par les associés,
- une attestation de parution dans un journal d'annonces légales.

Cette radiation du RCS a un coût de 20 euros seulement.

## 8) Disparition personnalité morale de la SCI

La dissolution produit d'effet à l'égard des tiers qu'à la date de sa mention au RCS effectuée dans le délai d'un mois à compter de la décision de dissolution.

Une fois radiée du RCS, la SCI n'a plus d'existence juridique. Les associés deviennent donc propriétaires indivis des biens restant à l'actif et doivent maintenant procéder au partage de ces biens.

La liquidation, réalisée par le notaire, sera soumise au droit de partage de 1.10%.

Très cordialement.