



## Passer d'une indivision à une SCIA en utilisant une SCI existante

-----  
Par AdrienMO

Bonjour,

Contexte :

Ma sœur et moi avons hérités :

- D'une SCI possédant un appartement dans un immeuble.
- Et de la maison de mon père comportant 3 appartements.

Nous gérons la maison en indivision, deux des logements sont loués (Lot 1 et 2) à l'année et le dernier de façon saisonnière (Lot 3).

Nous avons par ailleurs vendu l'appartement de la SCI.

La maison est constituée d'un seul lot et nous aimerions à terme la diviser en plusieurs lots, mais cela va demander pas mal de travaux (installation de nouveau compteur notamment).

Dans l'idéal, nous aimerions pouvoir vendre le Lot 3 au fils (Fabien) de l'ancienne compagne (Isabelle) de mon père. C'est elle qui gère pour nous la maison, car elle habite dans la maison mitoyenne.

Questions : Est-ce que-ce serait possible de :

- 1 apporter la maison dans la SCI soit par apport en nature soit avec un rachat par la SCI (sachant qu'il faudra la réévaluer)
- 2 Faire rentrer des nouveaux associés à la SCI (Fabien et éventuellement Isabelle)
- 3 Transformer la SCI en SCIA en revendant les parts correspondants au lot 3 à Fabien
- 4 Salarier Isabelle pour la gestion de la SCIA
- 5 Réaliser les travaux de division
- 6 Dissoudre la SCIA et passer en copropriété

Tout ce montage a pour unique objectif de vendre le lot 3 à Fabien qui n'a pas les moyens d'acheter l'intégralité de la maison. Mais je me demande si ce n'est pas une usine à gaz administrative et j'ai peur que les coûts associés (fiscaux et admin sans compter les travaux de division du bien) soit très dissuasif.

Aussi peut-être serait-il plus simple de dissoudre la SCI et directement faire une SCIA ex-nilo qui nous rachète la maison ?

Merci pour votre lecture et votre aide éventuelle.

-----  
Par ESP

Bonjour

Si vos statuts ne sont pas prévus pour cela, il est préférable de créer une nouvelle SCI(A).

[url=https://www.legalplace.fr/guides/sci-attribution/]https://www.legalplace.fr/guides/sci-attribution/[/url]

-----  
Par AdrienMO

Merci Marck,

Effectivement seul un article des statuts de la SCI prévoyait une éventuelle transformation, mais cela reste trop évasif je

pense.

Du coup sur le processus de création de la SCIA reste flou pour moi dans le sens où ma sœur et moi sommes "déjà propriétaire" de la maison (et que nous souhaitons pouvoir continuer à louer 2 des 3 logements).

On peut utiliser le même mécanisme que pour les SCI décrit dans cet article ?

> <https://www.sci-societecivileimmobiliere.com/venteasoimeme.html>

Ou bien sommes-nous obligés de réaliser un apport en nature au moment de la constitution du capital de la SCIA ?

-----  
Par ESP

Bonjour

Prenez le conseil un avocat en droit des sociétés.