



## Rachat immobilier de sci a particulier

-----  
Par pacalou2

bonjour je vous explique ma situation

j'ai monté une SCI avec mon ex conjointe afin d'obtenir un crédit pour l'achat d'une maison en 2010 (valeur 170000 euros)

aujourd'hui nous sommes séparé et elle souhaite quitter la sci mais je n'arrive pas a vendre la maison pour rembourser le crédit

donc ma question est de savoir que j'ai le droit de me vendre la maison a moi même a titre privé pour le montant du crédit restant dû (143000 euros)

merci de m'éclairer sur ce qui est possible ou non

-----  
Par AGeorges

Bonjour Pascalou,

Vous ne pouvez pas "vous" vendre la maison à vous-même puisque vous n'en êtes pas propriétaire !

Une SCI est une personne morale, et c'est elle qui est propriétaire. Ce que vous devez donc étudier, c'est

- d'abord si la SCI a le droit de vendre un bien qu'elle possède, cela dépend de ses statuts.

- Ensuite, vous devez bien voir votre montage financier en cas de vente, car l'acheteur (qui est quelconque, y compris vous-même qui êtes une personne individuelle différente de la SCI) aura des frais à payer, notamment car la vente d'un bien de SCI doit passer par un notaire, regarder les taxes dues (en général c'est lié à une plus-value)

- Enfin si la SCI a le droit de vendre moins cher que la valeur du bien.

Puis, quand tout cela aura été bien vérifié et validé, il faudra encore :

- Programmer une AG de la SCI lors de laquelle les associés autoriseront la vente,

- Si vous habitez la maison, vous en êtes locataire, la SCI devra donc vous prévenir (avec délais à respecter)

- Ensuite, vous signerez le compromis devant le notaire, etc pour la suite connue.

Lors de la vente, le gérant de la SCI la représentera et vous serez l'acheteur. L'ubiquité est possible ...

Dans votre cas, tout n'est pas terminé, car la SCI existe toujours, avec ses associés-actionnaires associés. Il faudra donc faire une AG de dissolution (voir si elle peut être groupée avec l'autre), et procéder à la liquidation des comptes. Dans cette liquidation, la SCI devra d'abord rembourser le crédit, et il peut encore y avoir eu des frais, mais cela doit se regarder via la comptabilité de la SCI qui a pu encaisser et garder (?) des loyers pendant 10 ans ...

Au vu de tout ça, il est possible qu'un autre montage soit meilleur. Par exemple, votre ex-conjointe possède des parts dans la SCI. Rachetez-lui ses parts. Cela vous coûtera probablement moins de 153.000? ! La SCI dont vous resterez seul actionnaire sera toujours propriétaire de la maison et elle vous la louera à vous seul ... Cela se complique un peu si vos revenus sont insuffisants pour payer le loyer, mais la SCI peut louer à quelqu'un d'autre et de votre côté, vous pouvez louer un logement plus petit, voire même le faire acheter par votre riche SCI (?) et lui demander de vous le louer.

N'oubliez pas les avantages de la SCI qui peuvent valoir le coup de la garder. Vous pouvez aussi chercher un/une autre associé qui rachètera les parts de votre ex-conjointe.

Tout cela est à vérifier ...