

COMPRENDRE ET ANALYSER LE FONCTIONNEMENT D'UNE SCI POUR IDENTIFIER LES PRINCIPAUX ENJEUX AU MOMENT DE LA SÉPARATION

FORMATION ORGANISÉE PAR LA COMMISSION OUVERTE DU BARREAU DE PARIS

ALICE MUNCK-BARRAUD, AVOCATE ASSOCIÉE CABINET RES FAMILIAE

JUSTINE MEYER, NOTAIRE ASSOCIÉE, ÉTUDE 352

Res
Familiaë
Avocats

ETUDE
352
NOTAIRES

Plan

1°) Rappel des fondamentaux

2°) La SCI et le juge aux affaires familiales

3°) La SCI et le prononcé du divorce

4°) La SCI et la liquidation du régime matrimonial

5°) Bibliographie

PREMIÈRE PARTIE :

RAPPEL DES FONDAMENTAUX

Rappel des fondamentaux

La SCI est depuis quelques temps déjà une forme sociétaire très utilisée par les époux pour constituer leur patrimoine immobilier notamment dans l'optique de la transmission de patrimoine échelonné dans le temps aux enfants.

Il apparaît aujourd'hui plus simple pour certains couples de se financer en achetant par le biais d'une SCI plutôt qu'en direct notamment en faisant entrer un parent au capital de la société.

Il faut donc :

- **Maîtriser dès aujourd'hui le divorce en présence de parts de SCI** mais aussi avoir de bons réflexes pour accompagner les clients qui nous consulteraient au stade de la constitution de la SCI.
- **Connaître les conséquences d'une acquisition en SCI, au moment du divorce**, pour être de bon conseil au moment de la constitution de la SCI.

La société n'est pas le couple et les règles applicables au divorce ne peuvent donc pas s'appliquer purement et simplement à la SCI mais le divorce n'est pas sans incidence sur la SCI dont l'un ou les deux époux sont associés.

Rappel des fondamentaux

Qu'est-ce qu'une Société civile immobilière ?

Principale distinction entre une SCI et une SARL ou une SAS

Quelles sont les règles applicables ?

Les réflexes à avoir

Les questions à se poser

Les avantages de la SCI par rapport à l'indivision

Rappel des fondamentaux

Les avantages de la SCI par rapport à l'indivision

Indivision	SCI
Situation subie	Situation choisie
Convention d'indivision limitée à 5 ans	Société limitée à 99 ans
Pouvoirs encadrés par le Code civil	Grande liberté statutaire
Pouvoirs = Droits de propriété	Possible dissociation de la propriété et du pouvoir
Donation simple d'un bien indivis	Donation-partage des parts d'une SCI détenant un seul bien



DEUXIÈME PARTIE :
LA SCI ET LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES

La SCI et le juge aux affaires familiales

- 1°) La SCI et la protection du logement familial
- 2°) La SCI et l'attribution du domicile conjugal
- 3°) La SCI et l'attribution du passif
- 4°) La SCI et l'attribution de la gestion des parts sociales

1°) LA SCI ET LA PROTECTION DU LOGEMENT FAMILIAL

La SCI et la protection du logement familial

Article 215 alinéa 3 du Code civil :

« Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous ».

Rappel :

- ❑ Définition du logement familial : lieu d'habitation effective de la famille
- ❑ Article 215 = régime primaire : règle d'ordre public qui s'applique quel que soit le régime matrimonial du couple
- ❑ Les dispositions de l'article 215 s'appliquent jusqu'à ce que le divorce soit définitif - Cass. 1^{ère} Civ., 26 janvier 2011, pourvoi n° 09-13138
- ❑ « Droits par lesquels est assuré le logement de la famille » g droits visés :
 - Droits réels (droit de propriété, d'usufruit, droit d'usage et d'habitation)
 - Droits personnels (bail, convention d'occupation, droit de jouissance sur un logement attaché aux parts d'une SCI, droit personnel au maintien dans les lieux)

La SCI et la protection du logement familial

Quelle application de l'article 215 alinéa 3 dans l'hypothèse où le logement familial appartient à une SCI dont l'un des époux au moins est associé ?

➤ Cass. 1^{ère} Civ., 14 mars 2018, pourvoi n°17-16482

Pour que la protection de l'article 215 alinéa 3 s'applique, l'occupation du bien appartenant à la SCI doit l'être en raison d'un **droit** :

- Un droit d'associé (occupation des lieux par la famille prévue par les statuts de la société ou un pacte d'associés)
- Une décision unanime des associés portant sur un bail, un droit d'habitation ou une convention de mise à disposition.

La protection de l'article 215 alinéa 3 ne s'applique que si **tous les associés** ont consenti à l'occupation des locaux par la famille, leur accord pouvant résulter de la rédaction **des statuts**, être formalisé dans une **décision sociale** ou dans **un acte unique**. Ce n'est que dans cette hypothèse que le consentement de l'époux à l'acte de disposition est requis à peine de nullité.

⇒ **Pas de protection du logement familial sans droit d'occupation**

En cas d'acquisition (ou d'apport) du logement de la famille par / à une SCI, il convient de protéger les époux par des clauses ou des décisions leur conférant la jouissance des locaux.

2°) SCI ET L'ATTRIBUTION DU DOMICILE CONJUGAL

La SCI et l'attribution du domicile conjugal

Article 255 4° du Code civil :

« *Le juge peut notamment :*

4° Attribuer à l'un d'eux la jouissance du logement et du mobilier du ménage ou partager entre eux cette jouissance, en précisant son caractère gratuit ou non et, le cas échéant, en constatant l'accord des époux sur le montant d'une indemnité d'occupation »

La SCI et l'attribution du domicile conjugal

1. Principe de la jouissance

Pour que le juge puisse valablement attribuer la jouissance du logement familial détenu par une SCI au titre des mesures provisoires, il faut qu'il existe **un droit, un lien contractuel d'occupation** entre la SCI et au moins un des époux :

- contrat de bail
- convention d'occupation
- contrat de prêt (commodat)
- clause statutaire
- décision d'AG

N'implique pas nécessairement la pérennité de la jouissance

A défaut de droit d'occupation, le juge sera dans l'impossibilité d'attribuer la jouissance du domicile conjugal. Il ne commet aucun excès de pouvoir en refusant de statuer de ce chef (Cass. 1^{ère} Civ., 6 mars 2019, pourvoi n°16-21264). Toute décision du juge relative à l'attribution de la jouissance serait inopposable à la SCI.

La SCI et l'attribution du domicile conjugal

2. Caractère de la jouissance

En présence d'un titre, **le juge ne peut pas se prononcer sur le caractère gratuit ou onéreux de la jouissance du bien**

A Cela dépend de ce qui était prévu dans la convention entre les époux et la SCI ou dans les statuts

Toute décision du juge relative au caractère gratuit ou onéreux serait inopposable à la SCI.

La SCI et l'attribution du domicile conjugal

2. Caractère de la jouissance

A NOTER :

- L'un des époux gérant peut agir en paiement d'une indemnité d'occupation contre l'autre époux cogérant occupant de l'immeuble dès lors que les statuts ne font pas obstacle à une telle décision (les statuts pouvant aménager ou limiter les pouvoirs du gérant) ou que le cogérant ne s'est pas opposé à cette décision (exercice de son droit de veto) - Cass. 3^{ème} Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n°18-21394
- Dans l'hypothèse où il existe un titre prévoyant l'occupation par un des époux associés du bien appartenant à la SCI à titre onéreux et que la jouissance est attribuée par le juge, la prescription de l'indemnité d'occupation n'est pas suspendue jusqu'au divorce définitif. En effet, l'article 2236 du Code civil ne s'applique qu'entre les époux. La prescription commence donc à courir à compter du premier jour de l'occupation effective des lieux.

La SCI et l'attribution du domicile conjugal

Réflexes :

- ❖ **Attirer l'attention des époux sur l'intérêt de la formalisation juridique de l'occupation par la famille du bien détenu par une SCI :**
 - dès l'origine par une disposition statutaire (clause des statuts donnant l'autorisation d'occuper le bien)
 - dans l'hypothèse où l'immeuble constituant le logement familial est acquis postérieurement par la SCI : il faut penser soit à une modification des statuts, soit à une délibération d'AG, soit à formaliser l'occupation du bien par la famille par un acte.

Afin de permettre tant la protection du logement de la famille à l'égard des actes de disposition que l'attribution de sa jouissance.

- ❖ **Attirer l'attention des époux sur le choix des dirigeants de la SCI et la délimitation de ses pouvoirs**

3°) LA SCI ET L'ATTRIBUTION DU PASSIF

La SCI et l'attribution du passif

Article 255 6° du Code civil :

« *Le juge peut notamment :*

6° Fixer la pension alimentaire et la provision pour frais d'instance que l'un des époux devra verser à son conjoint, désigner celui ou ceux des époux qui devront assurer le règlement provisoire de tout ou partie des dettes »

La SCI et l'attribution du passif

Le juge n'a pas compétence pour enjoindre à un époux de prendre en charge, à titre provisoire, le passif de la SCI (emprunt immobilier souscrit par la SCI, charges de copropriété, impôts fonciers...).

Il ne peut donc pas non plus faire supporter à un époux le règlement d'une dette de la SCI comme modalité de paiement du devoir de secours.

Si l'un des époux règle une dette de la SCI, il détiendra une créance à l'égard de la SCI, laquelle sera d'un montant égal aux sommes payées sans intérêts ni réévaluation sauf clause contraire prévue dans les statuts ou par assemblée générale des associés.

Exception : l'emprunt a été souscrit non pas par la SCI mais par les deux époux

Dans ce cas, le juge pourra désigner celui qui devra supporter le règlement provisoire de la dette sur le fondement de l'article 255 6° du Code civil. Il détiendra alors une créance à l'encontre de l'indivision, sauf si la prise en charge a été prévue comme modalité de paiement du devoir de secours.

4°) LA SCI ET LA GESTION DES PARTS SOCIALES

La SCI et la gestion des parts sociales

Article 255 6° du Code civil :

« *Le juge peut notamment :*

8° Statuer sur l'attribution de la jouissance ou de la gestion des biens communs ou indivis autres que ceux visés au 4°, sous réserve des droits de chacun des époux dans la liquidation du régime matrimonial »

Ne concerne que les parts **communes** ou **indivises**

La SCI et la gestion des parts sociales

- ❑ L'attribution de la jouissance des parts de la SCI :

Elle ne confère pas de droit d'occupation du bien propriété de la SCI g intérêt limité

- ❑ L'attribution de la gestion des parts de la SCI :

Elle fait bénéficier l'époux attributaire des fruits ou dividendes jusqu'au prononcé du divorce lorsque le bien qui appartient à la SCI génère des revenus, à charge pour lui d'en rendre compte au moment des opérations de liquidation.

Cette gestion ne saurait empiéter sur les pouvoirs du gérant de la SCI : le juge n'a pas compétence pour nommer un gérant en lieu et place de celui désigné par les associés dans le cadre des statuts ou d'une décision d'AG.

Si la gestion de la SCI devient impossible, il faudra envisager la nomination d'un administrateur provisoire.

TROISIÈME PARTIE

LA SCI ET LE PRONONCÉ DU DIVORCE

La SCI et le prononcé du divorce

1°) La SCI et la prestation compensatoire

2°) La SCI et l'attribution préférentielle

1°) SCI ET LA PRESTATION COMPENSATOIRE

Sci et prestation compensatoire

Article 255 6° du Code civil :

Le juge décide des modalités selon lesquelles s'exécutera la prestation compensatoire en capital parmi les formes suivantes :

[...]

2° Attribution de biens en propriété ou d'un droit temporaire ou viager d'usage, d'habitation ou d'usufruit, le jugement opérant cession forcée en faveur du créancier. Toutefois, l'accord de l'époux débiteur est exigé pour l'attribution en propriété de biens qu'il a reçus par succession ou donation ».

- **L'attribution des parts sociales de la SCI à titre de règlement de la prestation compensatoire est possible.**

Il faut :

- Pouvoir valoriser les parts sociales de la SCI (la valeur des biens attribués au titre de la prestation compensatoire devant être précisée – article 1080 alinéa 1 du Code de procédure civile)
- L'accord de l'époux débiteur pour l'attribution de parts sociales de SCI qu'il aurait reçues par succession ou donation
- Qu'elle constitue une modalité subsidiaire d'exécution de la prestation compensatoire en capital : elle ne saurait être ordonnée par le juge que dans le cas où le versement d'une somme d'argent n'apparaît pas suffisant pour garantir le versement de cette prestation (Conseil Constitutionnel, 13 juillet 2011, n°2011-151 QPC).

Sci et prestation compensatoire

- **L'attribution d'un compte courant d'associé à titre de prestation compensatoire est également possible** (le compte courant d'associé est une créance d'un époux associé contre la société, considérée comme un bien) **mais apparaît difficile en pratique** (difficulté pour déterminer le montant du compte courant d'associé ou pour en obtenir le paiement, qui peut être subordonné à certaines conditions par les statuts : délai de préavis, paiement subordonné à un terme).

- **Les réflexes à avoir :**

- Qu'est-ce qu'un compte courant d'associé ?

Une somme d'argent prêtée (ou avancée) par l'associé à la société, inscrite au passif du bilan.

Cela peut se matérialiser par un virement de l'associé sur le compte de la société.

Exemple : une facture liée à l'entretien du bien immobilier doit être réglée par la société et c'est un associé qui fait un virement du montant de la facture à la société. Puis la société fait un virement à l'entrepreneur.

Cela peut se matérialiser par le paiement de la facture, par l'associé directement auprès de l'entrepreneur. En principe, si la facture est établie au nom de l'associé, ce dernier doit établir une note de remboursement de frais à l'attention de la société afin que le montant payé puisse être inscrit à son compte courant.

Sci et prestation compensatoire

- **Le compte-courant d'associé – les réflexes à avoir :**

- À défaut de clause statutaire (antérieure au dépôt des fonds) ou de convention contraire, **l'associé peut en principe demander à tout moment le remboursement du solde créditeur de son compte courant** (*Cass. com. 24-6-1997 n° 95-20.056 P : RJDA 11/97 n° 1349 ; Cass. com. 20-10-2021 n° 20-15.736 F-D : RJDA 2/22 n° 103*).
- La société ne peut pas lui opposer une compensation entre ce solde et des pertes sociales non constatées (CA Paris 19-9-2007 n° 07-3177 : RJDA 2/08 n° 135).
- Fréquemment, les conditions de remboursement des avances consenties en compte courant sont précisées dans les statuts ou dans une convention passée entre l'associé prêteur et la société.

La validité de principe du remboursement immédiat du compte courant n'exclut pas que l'associé puisse être tenu pour fautif lorsque sa demande de remboursement est faite abusivement.

2°) SCI ET L'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE

Sci et l'attribution préférentielle

Rappel : le juge du divorce est compétent pour statuer sur les demandes d'attribution préférentielle (article 267 alinéa 1 du Code civil)

La possibilité d'une attribution préférentielle des parts de SCI à un époux a été expressément reconnue par la Cour de cassation (Cass. 1^{ère} Civ., 24 octobre 2012, pourvoi n°11-20075) si les conditions de cette attribution sont réunies.

Conditions:

- Le bien dont la SCI est propriétaire sert effectivement d'habitation à l'époux qui en sollicite l'attribution ou sert à l'exercice de sa profession (article 1476 alinéa 1^{er} renvoie à l'article 831-2 du Code civil)
- Le logement (et le cas échéant ses accessoires) constitue le seul patrimoine de la SCI (Cass. 1^{ère} Civ., 24 octobre 2012, pourvoi n°11-20075)
- Concerne uniquement les parts sociales communes ou indivises d'une SCI dont les époux sont tous deux associés

Le juge ne peut jamais se prononcer sur l'attribution préférentielle du bien détenu par la SCI mais uniquement sur les parts sociales détenues par la SCI



QUATRIÈME PARTIE

SCI ET LA LIQUIDATION DU RÉGIME

MATRIMONIAL

La SCI et la liquidation du régime matrimonial

1°) Identifier la nature des parts sociales

2°) Le sort des parts sociales au moment de la liquidation du régime matrimonial

1°) IDENTIFIER LA NATURE DES PARTS SOCIALES

Dans le cadre du régime matrimonial de la communauté légale réduite aux acquêts: identifier la nature des parts sociales : bien propre ou bien commun

➤ Hypothèse 1 : parts sociales, bien propre de l'époux

- Conditions pour que les parts sociales soient qualifiées de bien propre.

- Parts sociales acquises avant le mariage.
- Parts sociales acquises après le mariage avec clause de remploi de fonds propres, pour constituer le capital social, stipulée dans les statuts.

Dans le cadre du régime matrimonial de la communauté légale réduite aux acquêts: identifier la nature des parts sociales : bien propre ou bien commun

➤ Hypothèse 1 : parts sociales, bien propre de l'époux

Attention au compte courant d'associé crédité par l'associé après le mariage :

- *Absence de clause deemploi de fonds propres* : le compte courant sera réputé, sauf preuve contraire, être un bien commun.
- *Clause deemploi de fonds propres* : le compte courant sera un bien propre du défunt.

Dans le cadre du régime matrimonial de la communauté légale réduite aux acquêts: identifier la nature des parts sociales : bien propre ou bien commun

- *Dividendes distribués et affectés en compte courant d'associés* : les fruits des biens propres sont des biens communs (article 1401 du code civil)
- **Réflexe** : demander le détail du compte courant d'associé pour identifier :
 - La partie du compte courant d'associé : bien propre
 - La partie du compte courant d'associé : bien commun

Dans le cadre du régime matrimonial de la communauté légale réduite aux acquêts: identifier la nature des parts sociales : bien propre ou bien commun

Hypothèse 2 : parts sociales, bien commun

- Conditions pour que les parts sociales soient qualifiées de bien commun
 - Le défunt avait-il seul la qualité d'associé ?
 - Distinction titre/ finance
- Enjeux : la valorisation des parts sociales : à quelle date doit-elle intervenir ?

Dans le cadre du régime matrimonial de la communauté légale réduite aux acquêts: identifier la nature des parts sociales : bien propre ou bien commun

Pour aller plus loin : Civ.1, 17 janvier 2024, n°22-11303

- Vu les articles 1477 et 1842 du code civil :

7. Aux termes du premier de ces textes, celui des époux qui aurait détourné ou recelé quelques effets de la communauté, est privé de sa portion dans lesdits effets.

8. Selon le second, les sociétés autres que les sociétés en participation jouissent de la personnalité morale à compter de leur immatriculation. Jusqu'à cette date, les rapports entre les associés sont régis par le contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

9. Pour dire que M. [S] a commis un recel de communauté, l'arrêt retient que c'est à la date du contrat de société que doit être située la naissance des parts sociales devant revenir à l'associé au titre de son apport, même si celui-ci ne peut les recevoir que lorsque la société a la personnalité juridique, de sorte que les parts sociales devant revenir à M. [S] au titre de son apport, réalisé au moyen de fonds présumés communs, ayant pris naissance le 10 février 2012, avant la dissolution de la communauté, l'élément matériel du recel est établi.

10. En statuant ainsi, alors que les droits sociaux ne naissent pas lors de la conclusion du contrat de société, mais à la date de l'immatriculation de celle-ci et qu'il résultait de ses constatations que l'immatriculation de la société, suivie de la libération de son capital, était intervenue après la dissolution de la communauté, de sorte que les parts sociales acquises par M. [S] ne constituaient pas un effet de communauté, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dans le cadre du régime matrimonial de la séparation de biens pure et simple: identifier la nature des parts sociales : bien personnel ou bien indivis

- Parts sociales numérotées :

- Conséquence sur la liquidation :

- **Communauté** : les parts sociales seront un actif de la communauté.
- **Séparation de biens** : les parts sociales sont personnelles aux époux.

- Parts sociales non numérotées :

- Conséquence sur la liquidation

- **Communauté** : les parts sociales seront un actif de la communauté.
- **Séparation de biens** : les parts sociales sont indivises et devront faire l'objet d'un partage.

2°) LE SORT DES PARTS AU MOMENT DE LA LIQUIDATION

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

1. Attribution des parts dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial

- Epoux mariés sous un régime de communauté

- Lorsque des parts sociales dépendront de la communauté, il faudra intégrer les parts sociales dans la liquidation de la communauté – on ne peut pas procéder à une simple cession de parts sociales.

❖ Identifier et calculer les récompenses

- Hypothèse 1 – les parts sociales sont communes (faute de clause de remploi) mais l'un des époux a apporté des fonds propres
- Hypothèse 2 – un époux rembourse les échéances d'emprunt à l'aide de fonds propres pour une SCI commune – pas de subrogation réelle et le compte-courant sera commun mais à charge de récompense.

- Epoux mariés sous un régime de séparation de biens

- **Si les parts ne sont pas numérotées** et que les deux époux sont associés, les parts sont indivises → liquidation-partage
- **Si les parts sont numérotées** et que chaque époux dispose de parts personnelles → cession de parts

Fiscalité d'un partage incluant des parts sociales

Droits de partage et absence de plus-value (article 150 U IV CGI)

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

2. Cession de parts sociales

Indépendamment des règles propres à certaines formes de sociétés civiles, **la cession de parts sociales obéit à des règles générales, qui sont celles du droit commun des contrats et du contrat de vente.**

S'y ajoutent les règles du droit des sociétés prévues par le **Code civil qui prévoient l'agrément** préalable de l'acquéreur par les associés ainsi que **le respect de formalités** destinées à rendre la cession opposable tant à la société qu'aux tiers.

- **Quelles sont les principales caractéristiques de la cession ?**

- **Obligation d'avoir un écrit** : acte sous seing privé ou notarié.

Lorsque des époux sont tous deux associés d'une même société, les cessions faites par l'un à l'autre ne sont valables que si elles résultent d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant (C. civ. art. 1861, al. 4), notamment par enregistrement auprès de l'administration fiscale (art. 1377 du Code civil).

- **Obligation de respecter l'agrément obligatoire, d'ordre public.**
- **Obligation de respecter les formalités** (Modification des statuts / dépôt d'acte auprès du greffe / opposabilité auprès de la société.)

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

2. Cession de parts sociales

- **Comment rendre opposable la cession à la société ?**

En pratique : l'inobservation des formalités rend la cession inopposable à la société, sauf si cette dernière a eu connaissance et a accepté la cession de façon certaine et non équivoque (*Cass. 1e civ. 19-9-2007 n° 06-11.814 : RJDA 12/07 n° 1244*).

Généralement le gérant intervient à l'acte.

- La jurisprudence traite de nombreux cas d'espèce :

- le seul autre associé de la société a remis à l'acquéreur le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé la cession et agréé l'intéressé (*Cass. 1e civ. 19-9-2007 précité*) ;
- L'opposabilité ne saurait non plus résulter du fait qu'en participant à l'acte sous signature privée de cession de parts d'une SCI « comme une partie qui s'oblige par la formule usuelle « lu et approuvé », l'associé et représentant légal de la SCI avait manifesté la volonté de la société et de la communauté des associés d'accepter la cession » (*Cass. 3e civ. 11-10-2000 n° 1387 : RJDA 3/01 n° 329*).

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

2. Cession de parts sociales

- **Comment rendre opposable la cession à la société ?**

En pratique : l'inobservation des formalités rend la cession inopposable à la société, sauf si cette dernière a eu connaissance et a accepté la cession de façon certaine et non équivoque (*Cass. 1e civ. 19-9-2007 n° 06-11.814 : RJDA 12/07 n° 1244*).

Généralement le gérant intervient à l'acte.

- La jurisprudence traite de nombreux cas d'espèce :

- le seul autre associé de la société a remis à l'acquéreur le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé la cession et agréé l'intéressé (*Cass. 1e civ. 19-9-2007 précité*) ;
- L'opposabilité ne saurait non plus résulter du fait qu'en participant à l'acte sous signature privée de cession de parts d'une SCI « comme une partie qui s'oblige par la formule usuelle « lu et approuvé », l'associé et représentant légal de la SCI avait manifesté la volonté de la société et de la communauté des associés d'accepter la cession » (*Cass. 3e civ. 11-10-2000 n° 1387 : RJDA 3/01 n° 329*).

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

2. Cession de parts sociales

- **Cession du compte courant d'associés :**

- Une cession de parts sociales n'entraîne pas automatiquement la cession du compte courant d'associé. Il faut donc y penser.
- Soit l'associé demande le remboursement à la société soit il cède son compte courant.

(CE 3e ch. 18-7-2022 n° 445954 : RJF 12/22 n° 1043 : la cession d'un compte courant d'associé dont la réalité est établie n'est pas un complément de prix.)

- **Quelle est la fiscalité applicable à la cession ?**

- **La plus-value de cession** (cf étudiée plus haut)

Pour rappel différence si la SCI est à l'impôt sur le revenu ou à l'IS.

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

2. Cession de parts sociales

- **Quelle est la fiscalité applicable à la cession ?**

- **Les droits d'enregistrement :**

Les cessions de parts de sociétés civiles sont obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte qui les constate (CGI art. 635, 2-7°).

Le service compétent est le service de l'enregistrement du service des impôts des entreprises (SIE) du domicile de l'une des parties si l'acte de cession est sous signature privée ou de la résidence du notaire en cas d'acte notarié.

Les cessions à titre onéreux de parts sociales sont, en règle générale, soumises à un droit d'enregistrement de 3 %, qu'elles soient ou non constatées par un acte (CGI art. 726, I-1° bis).

Toutefois, les cessions de participations dans les sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % (CGI art. 726, I-2°).

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

3. La vente des biens immobiliers détenus par la SCI

- Si aucun des époux ne souhaite conserver les parts de la SCI ou les biens immobiliers détenus par la SCI, la vente des biens sera alors envisagée.
- Il s'agit d'une **vente immobilière classique**, un procès-verbal d'assemblée générale autorisant la vente devra sans doute être signé préalablement à la vente par les époux.
- A l'issue de la vente le prix est en principe adressé sur le compte de la SCI (si la SCI dispose d'un compte bancaire) à charge pour les associés ensuite de se répartir les bénéfices.
 - Il convient de commencer en principe par rembourser les comptes-courants d'associés puis de répartir le solde du prix à hauteur des parts détenues par chaque époux dans la SCI.
 - S'il y avait des sujets de récompenses ou de créances à régler ceux-ci pourraient être intégrés dans l'acte de liquidation du régime matrimonial. Naturellement si la SCI constituait un bien commun, la SCI devra figurer dans le partage de la communauté même si elle ne détient plus d'immeuble mais seulement un prix de vente.

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

3. La vente des biens immobiliers détenus par la SCI

- **Quelle est la fiscalité applicable à la cession ?**
 - Les droits d'enregistrement :
Droits de vente classiques qui sont à la charge de l'acquéreur.
 - La plus-value de cession (*cf étudié plus haut*)

Pour rappel : différence si la SCI est à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

4. Le retrait de l'associé par attribution d'actif

- Si la société détient plusieurs biens, et que chaque époux est intéressé par un ou plusieurs des biens de la société, la solution peut être d'opter pour le retrait d'un associé de la SCI moyennant l'attribution d'un ou plusieurs biens.
- Juridiquement il s'agira d'une réduction de capital par attribution d'actifs.

Quelle est la fiscalité applicable à la cession ?

- Les droits d'enregistrement :
L'acte est soumis à la formalité fusionnée à la conservation des hypothèques.

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

4. Le retrait de l'associé par attribution d'actif

Quelle est la fiscalité applicable à la cession ?

- ❖ Si la SCI est à l'impôt sur le revenu :
 - Pour la société : cette opération peut être assimilée à une dissolution partielle de la société civile. La plus-value constatée sur les biens remis à l'associé est donc imposable de la même manière que s'il y avait cession à titre onéreux de ces biens par la société.
 - Pour l'associé : plus-value immobilière des particuliers

- ❖ Si la SCI est à l'IS :
 - Pour l'associé : plus-value mobilière (flat tax)
 - Pour la société : l'attribution du bien a les mêmes conséquences fiscales que la vente de ce bien. La société est redevable de l'impôt sur les sociétés sur la différence entre la valeur estimée du bien attribué et sa valeur nette au bilan.

Le sort des parts sociales au moment de la liquidation

4. Le retrait de l'associé par attribution d'actif

Quelle est la fiscalité applicable à la cession ?

- ❖ Si la SCI est à l'impôt sur le revenu :
 - Pour la société : cette opération peut être assimilée à une dissolution partielle de la société civile. La plus-value constatée sur les biens remis à l'associé est donc imposable de la même manière que s'il y avait cession à titre onéreux de ces biens par la société.
 - Pour l'associé : plus-value immobilière des particuliers

- ❖ Si la SCI est à l'IS :
 - Pour l'associé : plus-value mobilière (flat tax)
 - Pour la société : l'attribution du bien a les mêmes conséquences fiscales que la vente de ce bien. La société est redevable de l'impôt sur les sociétés sur la différence entre la valeur estimée du bien attribué et sa valeur nette au bilan.

BIBLIOGRAPHIE

Bibliographie

« *Les sociétés civiles immobilières* » Thibault de Ravel d'Esclapon, Michel Storck Stéphane Fagot, Editeur : L.G.D.J
Collection : Les Intégrales, 2e édition, Parution : 09/2019, SBN : 978-2-275-06375-1.

« *La SCI, obstacle redoutable lors du divorce ?* » Defrénois 11 janv. 2024, n° DEF216i4 Alice Munck-Barraud, avocate au barreau de Paris, associée, Res Familiae Avocats, Justine Meyer, notaire associée à Paris

« *SCI et divorce : les réflexes à acquérir* » Defrénois 12 oct. 2023, n° DEF216i3 Alice Munck-Barraud, avocate au barreau de Paris, associée, Res Familiae Avocats, Justine Meyer, notaire associée à Paris

« *L'apport de biens communs ou de biens propres au capital social d'une société civile immobilière* » Gaz. Pal. 6 oct. 2020, n° 388 p8, p. 64, Alice Munck-Barraud, avocate au barreau de Paris, Mulon Associés, Olga Pény-Peltier, avocate au barreau de Paris, Mulon Associé

Bibliographie

« *L'incidence de la séparation des époux sur la société qu'ils ont constituée* » Réf : Gaz. Pal. 9 avril 2019, n° 346w8, p. 40 Nicolas Kilgus, maître de conférences à l'université de Franche-Comté, Alice Munck, avocate au barreau de Paris, Mulon Associés

« *Société civile / SCI : les bons réflexes* » Réf : Gaz. Pal. 14 nov. 2017, n° 306t4, p. 46, Stéphanie Paillard, avocat au barreau de Paris, Fiscalité des particuliers et de la famille