

Quel intérêt de créer une SCI en cours de divorce ?

Description

La création d'une [Société Civile Immobilière \(SCI\)](#) dans le cadre d'un divorce permet aux époux de préserver leur patrimoine immobilier commun, en vue de le transmettre à leurs enfants en indivision.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

Créer une SCI pour divorcer : quel intérêt ?

La gestion d'une [SCI dans le cadre d'une procédure de divorce](#) peut être risquée pour l'époux qui l'a créée. Cependant elle offre des [avantages](#) majeurs, dont la jouissance du domicile conjugal et la liberté de gestion.

La jouissance du domicile conjugal

Dans le cas où le domicile fait partie du patrimoine de la [SCI](#) et si les époux n'ont pas prévu de convention d'habitation concernant le domicile conjugal, **la jouissance du domicile est inopposable à la SCI**. Toutefois, en tant que personne morale, la SCI peut effectuer une demande d'expulsion de l'un des époux.

Les époux ayant prévu une convention d'habitation ont l'avantage de déterminer à l'avance l'occupation des lieux appartenant à la SCI. Ils ont également la possibilité de trancher librement sur ce cas dans les statuts.

La jouissance du domicile conjugal appartenant à la SCI **peut donner lieu à une indemnité de logement profitable à l'un des époux** lorsque celui-ci l'a [créée en tant qu'associé unique](#). Cette indemnité d'occupation est prévue par les statuts ou le contrat de mariage et **n'est soumise à aucune suspension de prescription** prévue par [l'article 2236 du Code civil](#).

La liberté de gestion des parts

Dans la plupart des cas, les époux sont co-gérants de la SCI créée dans le cadre du mariage. **Si la gestion ne se déroule pas correctement, la nomination d'un administrateur provisoire** par voie judiciaire est de mise. Le couple peut définir

librement la modalité de gestion par l'administrateur provisoire. Il convient toutefois de prévoir cette modalité dans les statuts en vue d'anticiper toute difficulté en cas de divorce.

Si une procédure de divorce est lancée entre les époux, il est possible de faire remonter les effets du divorce, notamment sur les acquisitions faites par l'un des époux avant la date convenue. De cette manière, **l'époux demandeur ne peut être tenu d'octroyer la moitié de la valeur des acquisitions à son conjoint.**

En outre, la constitution d'une [SCI familiale](#) en cas de divorce permet à l'époux demandeur de déterminer un fonctionnement qui lui est propre et d'élaborer ses propres règles. Elle facilite également les donations, les [successions](#) et la transmission du patrimoine aux enfants sans le cadre de la [SCI civile patrimoniale](#).

Comment créer une SCI en instance de divorce ?

Diverses précautions doivent être prises avant de créer une SCI en instance de divorce.

La séparation de corps

[L'époux souhaitant créer une SCI](#) a tout intérêt à demander une [séparation de corps](#) avant de créer une SCI. Ainsi, **il n'a pas à patienter jusqu'à la date d'effet de l'ordonnance de non-conciliation pour entamer cette procédure.**

En effet, la séparation de corps donne la possibilité aux époux de séparer leurs biens. La solution est donc conseillée aux époux ayant opté pour le régime de la communauté réduite aux acquêts ou le régime de la communauté universelle.

La séparation de corps est une solution préalable à la [création d'une SCI par un couple](#) en cours de divorce. Cette méthode permet à l'époux de jouir de ses parts sociales sans avoir à les verser dans la communauté.

L'obtention de l'accord de son époux

En signant un accord préalable avec son conjoint, l'époux envisageant la création d'une SCI peut gérer à lui seul sa propre société. La valeur de ses parts lui reviendra en totalité, sans qu'aucune partie ne soit obligatoirement versée à la communauté.

Le **problème** peut toutefois se poser **en cas de refus d'accord de l'autre époux.**

Celui qui a créé la SCI court alors le risque de désolidarisation ou de partage de parts sociales avec son conjoint. **Ce refus de signer peut bloquer les effets du divorce dans le temps.** Le conjoint peut également **demander la qualité d'associé** tout au long de la procédure de divorce.

La création d'une SCI avec des biens propres

En cours de divorce, l'un des époux peut aussi [créer une SCI](#) à l'aide de ses biens propres. Ces biens peuvent être ceux :

- Appartenant à l'époux avant le mariage ;
- Obtenus par donation ;
- Reçus en héritage ;
- Ou encore des fonds propres subrogés à des biens propres.

Il faut toutefois noter que **les parts de la SCI ne se convertissent pas automatiquement en biens propres.** La rédaction d'une **déclaration de emploi** s'avère nécessaire à cet effet. Cette déclaration spécifique à la SCI a été créée à l'aide de biens propres à l'époux. De ce fait, **ses parts ne peuvent être versées dans la communauté.**

Attention : Cette situation concerne essentiellement le régime de communauté réduite aux acquêts.

Les différents cas de création d'une SCI pour un divorce (et autres cas pertinents)

Le plus souvent, les cas de création d'une SCI pour un divorce varient en fonction du régime matrimonial :

- Communauté réduite aux acquêts,
- Séparation des biens,
- Communauté universelle,
- Participation aux acquêts.

Zoom : Si vous souhaitez créer votre SCI dans le cadre d'un divorce, il est recommandé de vous faire assister par un professionnel. C'est pourquoi, Legalplace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) et d'effectuer toutes les formalités à votre place. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire rapide et personnalisé.

Le régime de la communauté réduite aux acquêts

Ce régime matrimonial est adopté par la **majorité des époux en France**. Il implique que **tous les biens achetés par les époux leur sont communs**, du moins avant le divorce ou la séparation.

De ce fait, la **création d'une SCI au cours du mariage engage l'attribution de la totalité des parts sociales à la communauté**. Aux termes du divorce, chaque époux obtient la moitié des parts de la SCI.

En outre, la **date d'effet du divorce** doit être prise en compte, car elle **conditionne le moment où les parts sociales devront être partagées entre les époux**. Cette date peut être définie au moment de la signature de la convention du divorce ou à une autre date prévue par la convention de divorce. Certaines hypothèses énoncent qu'elle se fixe à la prononciation de l'ordonnance de non-conciliation.

Chaque époux peut demander le **report de la date d'effet du divorce à la fin de la cohabitation**. Pour qu'une telle demande soit effective, elle doit être **formulée au moment de l'introduction de l'action en divorce**, c'est-à-dire avant le début de toute procédure de divorce.

Dès la confirmation de la date d'effet du divorce, la création d'une SCI n'engage plus l'attribution du bien à la communauté. Il est donc conseillé de créer une SCI après le divorce.

Le régime de la séparation des biens

Dans un régime de séparation des biens, **les époux restent propriétaires des seuls biens qu'ils ont acquis dans le cadre du mariage**. Il en va de même pour les biens reçus en héritage ou par donation. Quant aux **biens achetés conjointement**, les époux **se partagent les parts acquises au prorata de leur contribution à l'achat**. En somme, chacun des époux est seul responsable de ses biens et de ses dettes.

SCI et séparation de biens vont de pair puisque les bénéfices reviennent à l'époux qui a créé la société. **Les conjoints ne risquent ainsi aucun conflit d'intérêts en cas de séparation ou de divorce**. Cela signifie que **la SCI revient entièrement à l'époux qui l'a créée**. Il lui est alors possible de créer une SCI en cours de divorce sans que ses parts sociales ne soient divisées ou attribuées en partie à l'autre époux.

La communauté universelle

C'est en quelque sorte le régime inverse de la séparation des biens puisque **tous les biens sont communs aux époux**. Qu'il s'agisse de biens acquis par succession, par donation ou avant le mariage, les époux en sont conjointement propriétaires et responsables. En revanche, ils ont la possibilité de léguer un bien à l'un d'entre eux, à condition d'exiger que ce bien n'entre pas dans la communauté.

Cela peut être le cas d'une SCI obtenue par rachat d'une maison avant le divorce. Les règles de [l'indivision](#) s'appliquent automatiquement. Elles aident à prévenir les conflits, mais s'avèrent complexes le cas échéant. Les biens de la SCI peuvent alors être partagés ou vendus en vue de résoudre les situations conflictuelles.

Lire aussi : [La constitution d'une SCI sans son conjoint](#)

FAQ

Pourquoi créer une SCI dans le cadre d'un divorce ?

La SCI offre des avantages majeurs dans le cadre d'un divorce, notamment car la jouissance du domicile conjugal lui est inopposable mais également parce qu'elle offre une liberté de gestion des parts. Ainsi en cas de divorce, la constitution d'une SCI facilite les donations, et la transmission du patrimoine aux enfants par exemple.

Qu'advient-il d'une SCI en cas de divorce ?

Que ce soit une procédure à l'amiable ou judiciaire, le divorce entraîne la dissolution du régime matrimonial. Ainsi, la SCI n'est pas obligatoirement liquidée. Les époux demeurent associés et la société civile immobilière reste propriétaire de ses biens immobiliers. Ils doivent décider du sort de leur société.