L’avenir d’une SCI en cas de divorce

Description

La SCI ou société civile immobilière représente une excellente opportunité pour un couple marié de gérer ensemble leur patrimoine immobilier. Cette forme juridique de société est de plus en plus utilisée pour **l’acquisition du logement familial**. Néanmoins, la création d’une SCI par les conjoints s’avère risquée, surtout en cas de divorce ultérieur. En effet, **cette procédure influe sur le patrimoine des époux**, y compris la société civile immobilière.

Dissoudre ma SCI en ligne

Qu’advient-il d’une SCI au cours d’un divorce ?

Pour rappel, la SCI familiale, notamment constituée entre époux, présente de nombreux avantages fiscaux et patrimoniaux. Ce statut juridique d’entreprise permet de :

- **éviter les éventuels conflits entre indivisaires après le divorce** ;
- fixer des règles adaptées aux besoins des époux associés : nomination et pouvoir du gérant, cession des parts de la SCI ou encore liste des décisions importantes nécessitant l’accord unanime des associés ;
- **faciliter la transmission des biens immobiliers aux enfants** : conservation de la gestion de l’entreprise et réduction du droit d’enregistrement en cas de donation de parts de la SCI au profit des enfants.

Cependant, le fonctionnement de la société se trouve parfois paralysé, voire compromis lors d’un divorce entre les époux.

La liquidation de la société est-elle obligatoire ?

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. En revanche, les biens communs des conjoints font nécessairement l’objet d’un partage lors du divorce.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Si les époux associés votent pour la dissolution de leur SCI, ils doivent s'entendre sur les modalités de partage des actifs après la procédure de liquidation. Conformément aux règles de fiscalité de dissolution d'une SCI, ils ont la possibilité de choisir entre :

- la vente des biens immobiliers appartenant à la société : le produit de cette transaction est partagé entre les deux associés ;
- l'**attribution pure et simple de ce patrimoine immobilier à l'un des époux** : si la valeur des biens concernés excède le montant de son apport au capital social de l'entreprise, le bénéficiaire doit payer une somme d'argent à son ex-conjoint ;
- le **transfert de la propriété des biens immobiliers** à l'un des époux dans le cadre de la restitution de ses apports en nature.

Pour rappel, la dissolution anticipée de la SCI est votée en assemblée générale extraordinaire. En principe, l'accord unanime des associés est requis. Ainsi, le **consentement de chacun des époux divorcés est nécessaire pour la fermeture anticipée de la société**. Les statuts peuvent néanmoins prévoir des règles de majorité plus souples (adoption de la décision à la majorité des 3/4 des parts sociales par exemple).

En outre, il convient de préciser que la **procédure de dissolution suivie d'une liquidation à l'amiable est possible uniquement si la SCI est solvable**. C'est le cas lorsque la société est capable de rembourser ses dettes. Le cas échéant (déclaration en cessation des paiements), la dissolution-liquidation de la SCI est prononcée par décision de justice après saisine du tribunal compétent par au moins l'un des associés.

SCI et divorce : quel est le sort du domicile conjugal ?

Dotée d'une personnalité morale, la société civile immobilière a une existence autonome. En conséquence, elle est une tierce partie à la procédure engagée par les époux. Ainsi, le domicile conjugal acheté par la SCI ne doit pas être accordé à l'un d'eux. En principe, toute décision de justice contraire à cette règle peut être déclarée inopposable. Il existe toutefois quelques dérogations.

Bon à savoir : le domicile conjugal acheté via une SCI **ne bénéficie pas de la protection légalement accordée par l'article 215, alinéa 3, du Code civil au logement familial**. Il en résulte que si l'un des époux est gérant majoritaire de la société, il peut décider de céder le bien immobilier sans l'accord de son conjoint.

Cette transaction peut intervenir avant ou après le divorce. Dans ce cas, la société

© 2023 LEGALPLACE SAS

civile immobilière peut obtenir l'expulsion de l'occupant, c'est-à-dire la famille du gérant associé. En effet, celle-ci n'est pas en droit d'exiger son maintien dans les lieux.

Ce principe résulte de l'arrêt n° 17-16.482 de la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 14 mars 2018. En l'espèce, la SCI est créée en 2002. Le mari est détenteur des parts de la société à hauteur de 99 % contre 1 % pour l'épouse. La SCI fait l'acquisition d'un appartement constituant leur domicile conjugal.

Étant gérant majoritaire de la société, le **mari procède à la vente de ce bien immobilier sans le consentement de son épouse**. Celle-ci entame une procédure de divorce. Ensuite, elle intente un recours en annulation de la vente de l'appartement et du bail consenti par l'acquéreur aux nouveaux occupants.

La Cour de cassation estime que l'épouse n'est pas en droit de revendiquer la protection prévue par l'article 215, alinéa 3, du Code civil aux motifs qu'elle ne possède :

- aucun bail ;
- aucun droit d'habitation ;
- aucune convention autorisant les époux, associés de la SCI, à occuper l'appartement.

La vente de l'immeuble constituant le logement familial par la SCI est donc tout à fait légitime.

Anticiper un éventuel divorce dans les statuts de la SCI : possible ?

Il est tout à fait possible de prévoir dans les statuts de la SCI des clauses applicables en cas de divorce des associés. Celles-ci ont vocation à déterminer :

- les modalités de gestion de la société et de ses biens si une éventuelle mésentente se produit ;
- les règles de cession des parts de la SCI ;
- les modalités et les conditions de dissolution de la société.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : en cas de silence des statuts, les époux ont la possibilité de **rédiger** avec leurs avocats des **dispositions rectificatives**, et ce, **en cours de divorce**.

SCI et divorce : que faire des biens immobiliers dans un divorce à l'amiable ?

Une procédure de divorce à l'amiable, également appelé divorce par consentement mutuel, suppose que les époux sont d'accord sur :

- la rupture du mariage ;
- les conséquences de leur séparation (partage des biens immobiliers, garde des enfants, montant des pensions alimentaires, répartition des parts de la SCI, etc.).

Peut-on apporter des biens immobiliers à une SCI en cours de divorce ?

Outre l'apport en industrie, il existe deux types d'apports possibles en SCI :

- l'apport en nature : un ou plusieurs biens immobiliers ;
- l'apport en numéraire : une somme d'argent.

Il est tout à fait possible d'apporter des immeubles à une SCI, même si l'associé concerné se trouve en pleine **procédure de divorce**.

Comment procéder à l'apport et éviter l'entrée en communauté ?

En régime de séparation des biens, il convient d'apporter un immeuble en propre à la SCI. En régime de la communauté réduite aux acquêts, il faut veiller à :

- effectuer l'apport de l'immeuble **après la signature de la convention de divorce** ;
- prévoir dans cet acte le report des conséquences du divorce à un jour antérieur à l'acquisition du bien.

Le cas échéant, le conjoint de l'associé de la SCI peut revendiquer sa qualité d'associé s'il s'agit d'un bien immobilier commun. Il est néanmoins possible de restreindre ce droit via les statuts en insérant une clause de **renonciation de l'époux non associé**

© 2023 LEGALPLACE SAS

.

Bon à savoir : l'apport d'un bien commun est susceptible d'être annulé sur demande du conjoint s'il n'a pas donné son consentement préalable.

Il existe une dernière alternative pour les couples mariés sous ce régime de la communauté. Elle consiste à créer une SCI grâce à des biens immobiliers propres acquis avec une **déclaration de remploi**.

Bon à savoir : dans tous les cas, l'apport du logement familial nécessite l'accord des deux conjoints.

Comment limiter les effets néfastes d'un divorce sur une SCI ?

Certes, monter une SCI en couple est parfois risqué. Néanmoins, il existe deux précautions permettant de conserver la protection du logement familial appartenant à la société :

- prévoir des aménagements spécifiques dans les statuts ;
- accorder un titre d'occupation à l'époux associé.

Protection par dispositions statutaires

L'un des **avantages pratiques de la SCI est la liberté statutaire**. Pour protéger le logement familial appartenant à la société en cas de divorce, il est recommandé d'accorder un droit d'associé sur ce bien immobilier, évitant ainsi toute situation de précarité. Dans ce cas, l'époux(se) est autorisé à occuper les locaux avec ses enfants. La **vente du bien par la SCI peut être annulée en cas de recours judiciaire**.

Voici un exemple de clause à insérer dans les statuts de la société :
« Madame/Monsieur _____, en sa qualité d'associé de la société (dénomination sociale), dispose d'un droit de jouissance sur (préciser le bien concerné) appartenant à la SCI. Tout acte de disposition concernant ce bien nécessite son consentement et celui de son conjoint. En l'absence de l'accord de l'un d'eux, l'acte est nul. »

Par ailleurs, il est possible de modifier la majorité requise lors de la prise de décisions

© 2023 LEGALPLACE SAS

par le gérant de la société. Dans certains cas, il est plus intéressant de **subordonner la vente des immeubles de la SCI à l'accord des associés détenant au moins deux tiers du capital social**. Néanmoins, dans l'arrêt précité, cette clause statutaire n'a aucun effet sur la cession unilatérale du domicile conjugal par l'époux gérant qui possède 99 % des parts sociales.

Octroi d'un titre d'occupation

La protection du logement familial acquis par l'intermédiaire de la SCI peut résulter d'une décision prise à l'unanimité par les associés. Trois solutions sont possibles :

- la SCI conclut un **contrat de bail avec l'époux associé** ;
- elle lui accorde un droit d'habitation ;
- le couple marié et la SCI signent dès le **départ une convention d'occupation de l'immeuble appartenant à la société**.

Quel est le sort des parts sociales d'une SCI au cours d'un divorce ?

Il convient de **faire une distinction entre les parts sociales propres à chacun des époux** et celles qu'ils détiennent en commun. Cette qualification dépend du régime matrimonial choisi.

Parts sociales propres

En régime de la communauté réduite aux acquêts, il s'agit des parts accordées à l'associé :

- avant le mariage ;
- correspondant à des **biens propres apportés à la SCI pendant le mariage**.

En **régime de la séparation des biens**, l'associé reste le seul propriétaire des titres acquis pendant ou avant le mariage.

Dans tous les cas, les parts sociales propres **reviennent en totalité à l'ex-époux** ayant investi à titre privé. Celui-ci a la possibilité de **sortir de la SCI** après le **divorce.** En effet, l'associé détenteur de parts sociales propres peut procéder à leur vente dans

© 2023 LEGALPLACE SAS

les conditions prévues dans les statuts de la SCI. Cette démarche est soit :

- libre ;
- **conditionnée par l'agrément** (accord préalable) de son ex-époux s'ils sont les seuls associés de la société.

En cas de silence des statuts, la **cession des parts de la SCI nécessite l'agrément des autres associés**. Si ces derniers refusent la vente, ils doivent racheter ou faire racheter les titres sociaux concernés.

Parts sociales communes

Il s'agit des **parts sociales reçues en contrepartie d'un ou de plusieurs biens communs**. La propriété du titre est attribuée à l'époux qui l'a acquis. Seule la valeur patrimoniale des parts de la SCI tombe dans la communauté et sera prise en compte pour :

- la **liquidation du régime matrimonial** ;
- le calcul des récompenses lors du divorce.

Il en est de même pour les revenus générés par les titres sociaux acquis en contrepartie de biens propres.

SCI et divorce : indemnité d'occupation et compte courant

En principe, le **juge peut octroyer à l'un des conjoints la jouissance du logement familial s'il s'agit d'un bien commun**, décision exécutoire entraînant l'expulsion de l'autre époux. Cette disposition s'applique pendant la procédure de divorce. L'occupation du domicile familial est soit :

- gratuite ;
- à titre onéreux : le bénéficiaire de la jouissance du bien immobilier est dans l'obligation de payer une indemnité d'occupation correspondant à un loyer généralement réduit de 20 %.

Toutefois, aucun de ces mécanismes n'est admis si le logement appartient à une SCI, peu importe l'identité des associés (uniquement les époux ou avec des tiers). Tout

© 2023 LEGALPLACE SAS

dépend des dispositions statutaires. Ainsi, **aucune indemnité d'occupation** ne peut être **prononcée**. En outre, le juge aux affaires familiales n'est pas compétent pour trancher sur le paiement du passif de la société par l'un des époux.

Par ailleurs, toute somme versée par le couple afin de payer les **dépenses courantes relatives à l'occupation du logement familial** est considérée comme **avances en compte courant d'associés (SCI)**. Contrairement aux pensions alimentaires, celles-ci ne sont pas fiscalement déductibles même s'il s'agit d'une contribution unilatérale d'un époux (charges de copropriété, taxe foncière ou encore crédit).

Sauf disposition contraire dans les statuts, la SCI doit rembourser la totalité des sommes versées, sans intérêt.

© 2023 LEGALPLACE SAS