

DIVORCE ET SCI

Vous êtes mariés et pour des raisons fiscales ou patrimoniales vous avez décidé, avec votre conjoint, de créer une **SCI familiale** soit pour l'achat du domicile familial soit simplement pour faire un investissement immobilier.

En cas de divorce, vous vous interrogez sur les conséquences du divorce sur cette Société et le cabinet IMAGINE-AVOCATS vous aide à y voir plus clair en répondant à vos questions.

1

qui est propriétaire des parts sociales de la SCI ?

2

que faire des parts sociales en cas de divorce ?

3

quelles conséquences quand la SCI est propriétaire du logement de la famille ?

4

que faire si vous voulez sortir de la SCI ?

IMAGINE-AVOCAT VOUS REPOND ET VOUS CONSEILLE

1. QUI EST PROPRIETAIRE DES PARTS SOCIALES DE LA SCI ?

Les parts de SCI sont forcément nominatives, mais vous vous interrogez sur le fait que ces parts soient communes ou propres à l'un ou l'autre des deux époux.

Tout dépend de votre régime matrimonial.

Vous êtes mariés sans contrat ?

ou sous un contrat de communauté réduite aux acquêts ?

→ **vous êtes communs en biens**

La jurisprudence a créé une distinction entre « le titre et la finance ».

Le titre d'associé, c'est-à-dire la part sociale de la SCI proprement dite, appartient à l'époux identifié comme associé de la SCI mais **la valeur de cette part sociale est commune** et doit donc être incluse dans l'actif à partager.

Une exception : Si les parts ont été achetées par l'un des époux pendant le mariage mais avec **une cause de emploi de biens propres** (c'est-à-dire s'il a utilisé de l'argent propre et personnel pour les acquérir) elles sont propres à cet époux et leur valeur est exclue de l'actif.

Vous êtes mariés avec un contrat de séparation de biens ?

→ **le titulaire des parts est seul propriétaire et le conjoint n'a aucun droit** tant en ce qui concerne la qualité d'associé que la valeur des parts.

2. QUE FAIRE DES PARTS SOCIALES EN CAS DE DIVORCE ?

La SCI est une personne morale distincte de la personne de ses associés et en cas de divorce, **il n'y a aucune obligation de la liquider ou de vendre** le ou les immeubles lui appartenant pour procéder au partage.

Vous pouvez ainsi parfaitement divorcer et conserver la propriété des parts en restant associé soit avec votre ex conjoint soit avec un tiers.

Cependant, si vous êtes mariés sous le régime de la communauté, **la valeur des parts** de cette Société doit être incluse dans l'actif à partager pour déterminer les droits de chacun dans l'actif net.

Il sera précisé que dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel, l'acte d'avocat doit déterminer les répartitions des parts sociales entre les deux époux tout comme il doit mentionner la répartition des autres biens mobiliers.

3. QUELLES CONSEQUENCES QUAND LA SCI EST PROPRIETAIRE DU LOGEMENT DE LA FAMILLE ?

L'article 215 al 3 du code civil interdit à l'un ou l'autre des deux époux de disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille ni des meubles qui le garnissent et ce, que le logement soit un bien propre ou un bien commun.

Il est donc impossible sans l'accord du conjoint de vendre, louer ou donner un immeuble qui constitue le logement de la famille même si vous en êtes seul propriétaire.

Qu'en est-il si le logement appartient à une SCI familiale ?

Dans le cas d'un immeuble acquis par une SCI familiale, les Tribunaux considèrent que **cette protection de l'article 215 al3 ne peut être revendiquée que s'il a été prévu un bail, un droit d'habitation ou une convention au profit des associés** (généralement des deux époux) dans les statuts de la SCI.

Dans cette hypothèse, les époux se voient accorder des droits sur l'immeuble appartenant à la Société et l'article 215 al 3 exclut que ces droits soient exercés par l'un sans l'accord de l'autre lorsqu'ils portent sur le logement familial.

Il s'agit là à la fois d'une protection mais également d'une faculté de blocage pour celui ou celle qui souhaite disposer éventuellement du bien.

Il est donc essentiel de prévoir les conditions de mises à disposition des biens appartenant à la SCI mais également les modalités de gestion et d'administration dès la constitution de la Société.

Les statuts doivent porter non seulement sur la période de vie commune mais également doivent prévoir précisément les conditions en cas de rupture du couple et de divorce afin de préserver les droits de chacun.

4. QUE FAIRE SI VOUS VOULEZ SORTIR DE LA SCI ?

Lors du divorce, vous ne souhaitez pas rester associé de la SCI avec votre ex conjoint et ce dernier ne peut ou ne veut pas racheter vos parts.

Deux solutions s'offrent à vous :

- Soit demander la dissolution de la SCI
- Soit faire valoir votre droit de retrait

Bien évidemment et pour toute question, IMAGINE AVOCATS est à votre disposition non seulement pour vous conseiller mais également pour formaliser tous les actes de cessions de parts ou de dissolution de la Société.

→ DISSOLUTION

L'article 1844-7 du code civil prévoit la possibilité de **demander judiciairement la dissolution anticipée de la SCI** pour « justes motifs » notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la Société.

→ DROIT DE RETRAIT

L'article 1869 du code civil dispose qu'« un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société, **dans les conditions prévus par les statuts** ou à défaut après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés ».

Et n'oubliez pas l'importance considérable des statuts pour permettre de prévoir et gérer au mieux les problèmes futurs de séparation.

Ayez donc le réflexe de consulter IMAGINE AVOCATS pour rédiger ces statuts ainsi que pour vous conseiller dans toutes les phases difficiles de la vie de cette Société et lors de la séparation.

IMAGINE-AVOCAT VOUS REPOND ET VOUS CONSEILLE