



Divorce et société civile (SCI) immobilière familiale

Fiche pratique publié le 05/06/2014, vu 1639 fois, Auteur : [BOGUCKI](#)

Il est fréquent, notamment lors de l'achat du domicile conjugal, que deux époux créent une SCI à cette fin, y faisant, ou non, entrer leurs enfants. Les avantages de la SCI qui leur sont alors vantés ont cependant une contrepartie parfois douloureuse en cas de divorce et il est regrettable que les époux n'en soient pas conscient (la plupart du temps) lors de la création et ne prennent pas les mesures nécessaires lors de la rédaction des statuts. Il n'est pas question ici d'être exhaustif mais plutôt de mettre en lumière des difficultés courantes que les époux auraient le plus souvent pu éviter avec un peu de prévoyance.

Une SCI est une société civile immobilière et, à ce titre, a la personnalité morale. Ce vocable parfois abscons pour le particulier permet pourtant de faire apparaître l'élément fondamental des éventuelles difficultés futures en cas de séparation des époux-associés de la société.

En effet, qui dit personnalité morale dit que la société est une personne, autrement dit un tiers par rapport à ses associés, le couple.

Et c'est la présence de ce tiers qui va rendre parfois réellement complexe la situation en cas de divorce conflictuel.

Jouissance du domicile conjugal

L'une des premières questions posées dans un divorce contentieux est la jouissance du domicile conjugal

Lorsque le domicile est propriété de la SCI et qu'il n'existe pas de convention d'habitation, alors même si le juge décide d'octroyer la jouissance du domicile conjugal à l'un des époux, celle-ci est inopposable à la SCI.

Conséquence : la SCI peut décider de mettre fin à cette occupation et obtenir une expulsion.

Solution pour éviter ce problème : passer dès le départ une convention entre le couple et la SCI concernant l'occupation des lieux appartenant à la SCI ou le prévoir dans les statuts

Indemnité d'occupation du domicile conjugal

La SCI étant un tiers, le JAF n'a pas la possibilité de déterminer si la jouissance du logement appartenant à la SCI se fera à titre onéreux ou gratuit, tout dépend de ce qui est prévu dans la convention ou dans les statuts.

Attention toutefois, si l'indemnité d'occupation est prévue par les statuts ou la convention, elle n'est pas soumise à la suspension de prescription de l'article 2236 du code civil et elle court donc immédiatement.

Prise en charge du crédit et des charges afférents au domicile conjugal

Il est très fréquent que les SCI de ce type acquièrent un bien immobilier à crédit, les époux réglant chaque mois le crédit.

De même, la taxe foncière et les charges de copropriété sont communément réglées par les époux.

Ce qui paraît évident pour le néophyte l'est beaucoup moins juridiquement et il y a là aussi chausse-trape.

En effet, du point de vue légal, c'est la SCI et non les époux, qui doit ces sommes. En conséquence, lorsque les époux règlent directement ces sommes ou font un versement à la société pour les régler, ils font donc un prêt à la société d'un montant égal aux sommes payées.

Lorsque les époux sont en communauté et que la vie commune perdure, tout va bien. Toutefois si les époux sont séparés de biens ou qu'ils se séparent, les ennuis peuvent alors commencer.

En effet, le JAF ne peut absolument pas obliger les époux à faire à la SCI les versements qui sont nécessaires au règlement des charges, taxes et crédits et ce même si à l'audience les époux s'y étaient engagés.

En outre les conséquences fiscales et financières sont bien différentes. En effet, si la prise en charge des crédits, charges et taxes peut être obtenue au titre du devoir de secours, il n'en est rien des versements à la SCI. De ce fait, les conséquences fiscales sont très différentes, de même d'ailleurs que financières.

Rappelons que les sommes versées au titre du devoir de secours (y compris d'ailleurs l'occupation du domicile conjugal commun) sont déclarées comme charge pour le débiteur et bénéfice pour le créancier dans la déclaration de revenus. Il n'en est évidemment rien pour les sommes versées à la SCI.

En parallèle, si le devoir de secours est, par nature, versé à fonds perdus, il en va bien entendu différemment des sommes versées à la SCI qui sont inscrites au compte courant d'associé de l'époux concerné, qui en aura donc remboursement.

Décisions de gestion

Un gérant est nommé, le plus souvent par les statuts, et les époux sont même fréquemment co-gérants.

Ce qui ne pose usuellement pas de souci, est bien évidemment beaucoup plus douloureux en cas de crise conjugale.

Si la gestion devient impossible ou n'est plus faite correctement, il faudra alors envisager, par une

procédure judiciaire parallèle car la SCI n'ayant rien à voir avec le couple, le JAF n'est pas compétent, de faire nommer un administrateur provisoire pour la SCI et il faudra donc saisir le juge des référés sur le fondement de l'article 808 du code de procédure civile.

A cette occasion, il faudra faire déterminer la mission de l'administrateur judiciaire, qui comporte généralement la gestion courante mais aussi parfois l'établissement des comptes et bilans de la SCI depuis l'origine si cela s'avère possible. Il n'y a pas de liste des demandes qui peuvent être faites en terme d'administration provisoire, cela dépend bien entendu de la situation de la société et des blocages constatés.

Attention toutefois au coût de l'administration provisoire, proportionnelle bien entendu au travail demandé à l'administrateur.

D'autres procédures (abus de majorité, de minorité, d'égalité) sont possibles mais complexes.

Solution à cette difficulté : il suffit de prévoir dans les statuts de la SCI les modalités de gestion en cas de rupture du couple.

A noter : une mésentente grave rendant impossible la survie objective de la société peut entraîner la dissolution de la SCI. Toutefois c'est une procédure judiciaire complexe et les tribunaux sont réticents à l'octroyer sauf blocage absolu et biens immobiliers en quasi déshérence.

Le compte courant d'associé

Du point de vue légal, les sommes avancées par un des associés à la société sont considérés comme des prêts et entrent donc dans son compte courant.

Ceci a plusieurs conséquences, pas toujours claires dans l'esprit des associés.

- Sauf indication contraire des statuts, c'est la somme versée qui est due, sans intérêts ni réévaluation.
- Le titulaire du compte courant peut en demander le remboursement total et immédiat (sauf autre mention dans les statuts) et ce même si cela contraint la société à la liquidation.
- si la comptabilité de la société a été correctement tenue et que les apports de chaque époux ont été intégrés en compte courant alors ces sommes sont présumées dues par la société, même si les sommes réglées dépassent la valeur des parts sociales de l'époux.

Exemple : deux époux séparés de biens ont une SCI avec chacun 50% des parts. Le mari seul travaille et paie le crédit immobilier total. Il porte dans la comptabilité de la société, au fur et à mesure ses apports en compte courant d'associé soit 600.000€.

Le bien immobilier a été acquis 600.000€ mais est revendu 1.000.000€ soit une plus value de 400.000€

Au moment de la liquidation de la société : l'époux qui a payé va pouvoir récupérer la totalité de ses apports par remboursement de son compte courant mais à hauteur exacte du montant payé. S'il y a une plus value sur l'immeuble elle bénéficiera aux deux époux au prorata de leurs parts respectives dans la SCI.

Monsieur va percevoir 600.000€ + 200.000€

Madame va percevoir 200.000€ + 25000€

La solution aurait pu être très différente si les deux époux avaient acquis le domicile conjugal en direct car

- soit Madame pouvait arguer que les paiements de Monsieur étaient une forme de participation à ses charges du ménage ou une donation et ainsi obtenir la moitié du tout soit 500.000€.
- A l'inverse si Madame ne pouvait arguer de cela (ou de tout forme de donation), elle ne recevrait rien au final.

ATTENTION toutefois, si les sommes ne sont pas intégrés en compte courant d'associé dans la comptabilité de la société, il appartient alors à l'époux créancier de prouver sa créance, ce qui n'est pas toujours chose facile car le simple apport financier n'est pas en soi une preuve suffisante.