



# Dissolution de SCI : le mode d'emploi

**Conseils pratiques** publié le **31/08/2025**, vu **165 fois**, Auteur : [Juris Mestra](#)

**La vie d'une SCI n'est pas éternelle. La vente du bien, une mésentente entre associés ou simplement l'aboutissement d'un projet familial peut conduire à sa dissolution. Mode d'emploi.**

La Société Civile Immobilière (SCI) est un outil patrimonial plébiscité pour la gestion et la transmission de biens immobiliers. Cependant, la vie d'une SCI n'est pas éternelle. La vente du bien, une mésentente entre associés ou simplement l'aboutissement d'un projet familial peut conduire à sa dissolution.

Loin d'être une simple formalité, **la fin de vie d'une SCI est un processus juridique en deux temps**, la dissolution puis la liquidation, qui suit un formalisme strict et des étapes incontournables. Ce guide a pour objectif de détailler, point par point, ce parcours juridique et administratif.

## Étape 1 : la décision de dissoudre : un acte juridique solennel

La dissolution est l'acte qui met officiellement fin à l'activité de la société. L'**article 1844-7 du Code civil** énumère plusieurs causes de dissolution : l'arrivée du terme prévu dans les statuts, la réalisation de son objet social (par exemple, la vente de l'unique immeuble) ou encore une décision de justice pour "justes motifs".

Toutefois, la cause la plus fréquente demeure la volonté des associés. Pour des raisons qui leur sont propres, ils peuvent décider d'une **dissolution anticipée**. Cette décision ne peut être prise à la légère et doit faire l'objet d'un vote formel lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE).

Les conditions de ce vote sont primordiales et définies par les statuts de votre SCI. Si les statuts sont muets sur ce point, la loi impose une décision à l'unanimité des associés, comme le précise l'**article 1852 du Code civil**. Il est donc crucial de consulter vos statuts avant toute démarche.

Cette AGE doit aboutir à la rédaction d'un **procès-verbal (PV) de dissolution**. Ce document est la pierre angulaire de la procédure. Il doit acter la décision de dissoudre, nommer un liquidateur (qui est souvent l'un des associés) et fixer ses pouvoirs et obligations.

## Étape 2 : les formalités de publicité : informer les tiers

Une fois la décision prise, elle doit être rendue publique pour informer les tiers (créanciers, administration...). Cette étape se déroule en deux temps.

1. **La publication d'un avis dans un Journal d'Annonces Légales (JAL)** : dans le mois qui suit la signature du PV de dissolution, le liquidateur doit publier une annonce dans un journal habilité du département du siège social de la SCI. Cette annonce doit contenir toutes les informations d'identification de la société et de son liquidateur. Depuis 2024, le coût de cette formalité est forfaitaire et s'élève à **178,80 € TTC** (tarif 2025).
2. **Le dépôt du dossier au Guichet Unique** : toutes les formalités des entreprises passent désormais par le portail du Guichet Unique de l'INPI. Le liquidateur doit y déposer un dossier qui comprend le PV de dissolution, l'attestation de parution de l'annonce légale, une déclaration sur l'honneur de non-condamnation du liquidateur et plusieurs autres formulaires. Cette formalité engendre des frais de greffe, qui s'élèvent à **192,01 €** pour une dissolution.

À l'issue de cette étape, la mention "société en liquidation" apparaîtra sur l'extrait Kbis de la SCI.

## Étape 3 : la liquidation : apurer les comptes de la société

La société n'est pas encore radiée. Elle entre dans la phase de liquidation, durant laquelle le liquidateur désigné va "vider" la société de son contenu. Sa mission est double :

- **Réaliser l'actif** : cela consiste à vendre les biens qui appartiennent encore à la SCI. S'il s'agit d'un bien immobilier, c'est à ce moment que la vente doit être finalisée. Le liquidateur doit aussi recouvrer les éventuelles créances de la société (par exemple, des loyers impayés).
- **Apurer le passif** : avec l'argent issu de la vente de l'actif, le liquidateur doit payer toutes les dettes de la SCI. L'ordre est strict : les créanciers (banques, fournisseurs, administration fiscale...) doivent être remboursés en priorité avant tout partage entre les associés.

**Exemple concret** : Une SCI familiale détient une maison et a encore un emprunt bancaire de 40 000 €. Le liquidateur vend la maison au prix de 400 000 €. Sa première obligation est d'utiliser ces 400 000 € pour solder l'emprunt de 40 000 € auprès de la banque.

## Étape 4 : la fiscalité de la clôture : le partage et le boni de

# liquidation

C'est l'étape la plus sensible car elle a des conséquences fiscales importantes. Une fois tous les actifs vendus et toutes les dettes payées, le liquidateur établit les comptes finaux. Si, après avoir remboursé aux associés leurs apports initiaux (le capital social), il reste de l'argent, cette somme constitue le "**boni de liquidation**".

Ce boni est considéré comme un bénéfice et subit une double taxation :

1. **Au niveau de la SCI** : le boni de liquidation est soumis à un **droit de partage de 2,5 %**, que l'**article 746 du Code général des impôts** prévoit.
2. **Au niveau des associés** : le boni est ensuite distribué aux associés. Pour eux, il est imposé comme un dividende. Il est donc soumis, par défaut, au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de **30 %** (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux).

**Suite de l'exemple** : La SCI, après remboursement du prêt, dispose de 360 000 €. Son capital social était de 1 000 €. Le boni de liquidation est de 359 000 € (360 000 € - 1 000 €).

- La SCI paie le droit de partage :  $2,5 \% \times 359\,000 \text{ €} = 8\,975 \text{ €}$ .
- Le boni net distribué est de 350 025 €. Si deux associés détiennent 50 % chacun, ils reçoivent 175 012,50 €. Chacun devra payer sur cette somme l'impôt de 30 %, soit 52 503,75 €.

## Étape 5 : la radiation : l'acte de décès de la SCI

La dernière étape est la radiation définitive de la société du Registre du Commerce et des Sociétés (RCS). Pour cela, le liquidateur doit :

1. Faire approuver les comptes finaux et le partage par les associés lors d'une dernière AGE.
2. Publier une annonce légale de clôture de liquidation (coût forfaitaire de **129,60 € TTC** en 2025).
- 3.

Déposer un dossier de radiation sur le site du Guichet Unique, avec le PV de clôture, les comptes finaux certifiés conformes et l'attestation de parution de la seconde annonce. Les frais de greffe pour cette dernière formalité sont d'environ **14 €**

Une fois le dossier validé par le greffe, la SCI est officiellement radiée. Elle n'a plus d'existence légale.

La dissolution d'une SCI est une procédure longue et formaliste. Si les étapes sont bien définies, les implications fiscales, notamment le calcul et l'imposition du boni de liquidation, justifient une grande rigueur et, bien souvent, l'accompagnement par un professionnel pour sécuriser l'opération.