

Image not found or type unknown



Vendre la SCI ou le bien

Par **JM33**, le **15/07/2023** à **12:44**

Bonjour,

Je possède un bien en SCI que je souhaite vendre.

Quels seraient les avantages/inconvénient pour mon acheteur d'acheter le bien directement ou de racheter 100% des parts de la SCI ?

Des frais de notaire réduit peut-être ?

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement.

Par **yapasdequoi**, le **15/07/2023** à **13:52**

Bonjour,

C'est la SCI qui est propriétaire, et donc qui peut vendre le bien.

Je ne vois aucun intérêt que l'acquéreur achète les parts de la SCI.

Par **JM33**, le **16/07/2023** à **08:41**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Je pensais que comme ce n'était pas une vente immobilière mais une cession d'entreprise on pouvait le gérer sans passer par notaire et donc éviter les frais y afférents.

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **16/07/2023** à **09:48**

Bonjour, bienvenue

Votre sujet est-il relatif aux modalités concernant votre SCI (actes et fiscalité) ou à celles incombant à l'acquéreur ?... pour lequel l'achat d'un bien à une SCI se fait généralement par la cession des parts sociales.

Selon l'article 1861 du Code civil, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés, sauf clause contraire dans les statuts de la SCI.

Pour procéder à l'achat, (les) l'acquéreur doit recevoir une notification incluant le choix de l'acquéreur ainsi que le prix de cession. Les associés de la SCI disposent alors de 6 mois pour répondre à la demande d'agrément.

<https://www.schaeffer-avocats-immobilier.com/sci-cession-de-part-retrait/agrement-des-associes-sci/98-vente-de-parts-dune-sci-lagrement-des-associes/>

Je recommande de consulter un avocat ou un notaire avant de procéder à l'achat(vente) de parts sociales d'une SCI.

Par **yapasdequoi**, le **16/07/2023** à **09:48**

Bah non. Dans les 2 cas, il y a une mutation immobilière, donc nécessité d'un acte notarié avec les frais et taxes associés.

Par **JM33**, le **16/07/2023** à **12:07**

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Pour moi en tant que vendeur ça ne change rien hors mis les frais de fermeture de la SCI. C est vraiment de proposer une solution pour diminuer les frais de l acheteur et donc c est pour moi un argument de vente.

Je souhaite donc savoir si ça coûte moins cher (ce que j imagine) mais je voudrais connaître réellement les modalités pour ne pas raconter de bêtises...

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **16/07/2023** à **12:14**

Bonjour "yapasdequoi"?

[quote]

Bah non. Dans les 2 cas, il y a une mutation immobilière, donc nécessité d'un acte notarié avec les frais et taxes associés.

[/quote]

La SCI est propriétaire et la vente des parts d'une SCI n'entraîne pas en soi une mutation immobilière. Celle-ci concerne le transfert de propriété d'un bien immobilier, ce qui n'est pas le cas lors de la vente des parts d'une SCI.