



Comment valoriser les parts d'une SCI

Par **Erin23**, le **06/03/2012** à **15:34**

Bonjour à tous,

Soit une SCI constituée entre deux frères à 50/50. Capital de départ (variable) 1000 euros (100 parts de 10 euros).

La SCI emprunte 72000 euros pour l'achat d'une maison. Le bien est acheté.

Aussitôt ensuite, un troisième frère entre dans la SCI avec un apport en capital de 20000 euros.

Ma question est : comment répartir les parts sociales ? Augmentation de capital ? Valorisation ?

merci pour votre aide précieuse.

Par **EmmanuelleL**, le **12/11/2012** à **09:16**

Deux solutions sont possibles :

- Ou bien les associés vendent une partie de leurs parts au nouvel associé. Dans ce cas, un acte de cession doit être rédigé et l'agrément du nouvel associé est peut-être nécessaire, voir <http://www.creationsci.info/-Cession-de-parts-SCI-droit-retrait->.
- Ou bien une AG décide d'une augmentation de capital et le nouvel associé acquiert les parts émises.

Dans les deux cas, les parts doivent être évaluées en fonction de leur valeur au moment de l'opération (sinon donation déguisée). Mais la répartition du capital reste libre, car le nouvel associé peut, tout d'abord, acheter des parts sociales puis apporter des fonds en compte courant. Tout son apport n'est donc pas obligatoirement rémunéré par des parts sociales. Le cas limite : il peut en acheter une seule !