



Sci nue propriété et droit

Par Richard le DUC

Bonjour,

Je suis nue propriétaire en SCI de 4 appartements que j'ai reçu en donation et que ma mère à en usufruit.

Le soucis est qu'on me dit que je ne peux pas vendre les SCI sans accord de l'usufruitier. Le soucis est que de nombreuses dépenses à venir au vu de mettre au norme électrique et Dpe, changement toiture etc etc...

Le soucis c'est que ces dépenses incombent au nue propriétaire. je ne reçois aucune argent des SCI et je ne pourrais pas payer les travaux à venir...

Que faire?

Par Nihilscio

Bonjour,

IL faut savoir que l'usufruitier n'a pas d'action sur le nu-propiétaire pour le contraindre à des travaux d'entretien. Donc, si des travaux incombent au-propiétaire que celui-ci ne peut ou veut entreprendre, l'usufruitier se trouve dans l'alternative soit d'accepter le manque d'entretien, soit de le prendre à sa charge.

Il faut aussi savoir que la répartition des travaux d'entretien établie par les articles 605 et 606 du code civil est très différent de celle qui s'applique entre un bailleur et son locataire. L'article 606 est très restrictif. Un changement complet de la toiture incombe en principe au nu-propiétaire. Mais ce n'est pas le cas pour la modernisation de l'installation électrique.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ces dépenses d'entretien sont à la charge de l'usufruitier selon le code civil 605 et 606.

Sauf si la donation a précisé une autre convention.

Par Nihilscio

La réfection totale d'une toiture est à la charge du nu-propiétaire selon l'article 606 du code civil : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Mais, comme déjà dit, l'usufruitier n'a pas d'action contre le nu-propiétaire.

Par Richard le DUC

Comment ça se passe donc si la copropriété vote le changement de toiture et que l'usufruitier ne veut pas payer?

Par Nihilscio

Les règlements de copropriété contiennent le plus souvent une clause de solidarité entre nu-propiétaire et usufruitier qui permet au syndic d'appeler les fonds indifféremment à l'un ou à l'autre.

A défaut d'une telle clause, le syndicat des copropriétaires a une action contre le nu-propiétaire fondée sur l'article 606 du code civil. En cas d'insolvabilité il faut se résoudre à vendre la nu-propiété. C'est possible. Pour l'acheteur cela reviendra à acheter en viager occupé.

Par yapasdequoi

Copropriété + SCI + démembrement : pourriez vous préciser ces différents points ...

L'article 23 de la loi n°65-557 précise :

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propiétaire. En cas de pluralité de nus-propiétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Et si vous ne pouvez pas payer votre quote-part de charges de copropriété, il faudra vendre vos avoirs.

Par Richard le DUC

Je ne comprends pas.

Cette histoire peut me ruiner... Si je dois à chaque fois qu'il y a des travaux sur les 4 appartements payer alors que je n'en ai pas le fruit des loyers c'est juste pas possible.

Vendre ses avoirs cad?

Puis-je vendre ma nue propriété? apparemment il faut l'accord de l'usufruitier

Par Nihilscio

L'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 ne régit que la représentation en assemblée générale des copropriétaires. La contribution aux charges est une autre question.

Le nu-propiétaire est la SCI. Cela ne change rien au problème : qui doit financer les gros travaux à charge du nu-propiétaire, la SCI ou l'usufruitier ?

Par Nihilscio

Puis-je vendre ma nue propriété? apparemment il faut l'accord de l'usufruitier.

Le démembrement de la propriété entre un nu-propiétaire et un usufruitier crée des droits réels indépendants. Le nu-propiétaire et l'usufruitier sont des étrangers l'un à l'égard de l'autre.

Le nu-propiétaire peut vendre sa nue-propiété en toute liberté, sans l'accord de l'usufruitier.

Je le répète, vous pouvez vendre votre nue-propiété.

Par yapasdequoi

Ma citation précédente avait pour but de rappeler les droits de vote de chacun, qui permettent éventuellement de peser sur le résultat du vote.

Le nu-propiétaire est la SCI. Cela ne change rien au problème : qui doit financer les gros travaux à charge du nu-propiétaire, la SCI ou l'usufruitier ?

Si la SCI est nu-propiétaire, elle paye ce que doit le nu-propiétaire. Pourquoi l'existence d'une SCI changerait les choses ?

Richard LeDuc membre de la SCI ne payerait qu'en proportion de ses parts dans la SCI (4 enfants sauf erreur ?)

Le fait de devoir payer ces gros travaux sans percevoir de loyers est exactement le mécanisme de la nu-propiété. Si on n'a pas les moyens de les payer, on vend. Et on le propose aux autres membres de la SCI qui peuvent être intéressés (et solvables).

Par Richard le DUC

Bonjour yapasdequoi

Je reprends vos propos: Si on n'a pas les moyens de les payer, on vend

Je ne vais qu'en même pas revendre ma résidence principale de ma famille pour payer une nue propriété qu'on m'a donné en donation?

Vous dites on vend: Non, car ma mère à 1% des parts de la SCI et dans les statuts elle à tout pouvoir.
Mon père avait fait ça pour la protéger

Du coup on se retrouve avec une épée d'amoclès au dessus de la tête et j'en ai mal au ventre!!!

Par yapasdequoi

Je ne dis pas de vendre votre habitation, je propose de vendre cette nu-propriété qui vous menace de frais élevés.
Si vous vendez cette nu-propriété, vous n'aurez plus cette épée de Damoclès.
Et personne ne peut vous interdire de vendre vos parts, SCI ou pas.

Par Richard le DUC

Mais qui va acheter une nue propriété? y pas d'acheteur??? et à quel prix?

Par yapasdequoi

Les autres associés de la SCI ?
ou un tiers patient qui veut investir à "bon prix" ?
Tout se vend, c'est une question de prix...

A vous de calculer la "part du feu" pour vous libérer de ce risque de frais élevés.

Par Richard le DUC

un 1/3 payant mais ou trouver ce genre de client? y a t'il des agents spécialisés?

Pour les autres membre de la Sci ils veulent tous vendre sauf ma mère qui a 1% .

Par Nihilscio

Mais qui va acheter une nue propriété? y pas d'acheteur??? et à quel prix?
Un particulier qui investit à long terme. Des agents immobiliers sont spécialisés dans ce type de transactions.

Par ESP

Bonsoir
Otez moi un doute...
Etes vous nu-propriétaire des parts d'une SCI, elle meme propriétaire des biens ?
Ou avez vous apporté la nu-propriété des biens, à la SCI ?

Par Richard le DUC

Nous sommes nu propriétaire des parts d'une SCI donné par donation.
Nous en avons 98% et ma mère et mon père 2%
Du coup mon père étant décédé je pense que ma mère à hérité se sa part

Par yapasdequoi

Il faut se reporter à l'acte de mutation suite à la succession de votre père.
Un notaire vous renseignera facilement.

Par Richard le DUC

Oui du coup je pense prendre un notaire différent que celui de ma mère car il y a conflit d'intérêt.

Par JackT

bonjour,

Pour clarifier, je pense que vos parents ont constitué une SCI en apportant la nue propriété des immeubles, puis vous ont consenti une donation de parts scia en se réservant chacun 1% des parts

(de sorte que les droits de donation portaient uniquement sur une valeur de parts en NP,)

La SCI est donc Nue propriétaire des immeubles)

Elle a bien sur la possibilité de vendre sa nue propriété) dans la mesure où les associés sont d'accord

Votre mère pourrait également simultanément vendre son usufruit

Vous pourriez également envisager la conversion de l'usufruit de votre mère en lui proposant la substitution d'une rente

Des solutions existent, demandez au notaire en charge du dossier une réunion afin d'envisager toutes les possibilités