



## Rachat de nue propriété

-----  
Par Richard le DUC

Bonjour,

Une sci est détenue en nue propriété par 4 enfants.  
Esc ce que cette même Sci peut racheter la part de nue propriété de 2 enfants sur 4?

Ce qui donnerait du coup 3 nue propriétaires

2 enfants + la sci

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Non, cela n'a pas de sens.

Une SCI n'est détenue par personne, une SCI est une personne morale qui détient le bien. La SCI est nue-propriétaire de l'intégralité du bien, et les associés ne sont pas nus-propriétaires du bien. La SCI ne peut donc pas acheter quelque chose qu'elle possède déjà à quelqu'un qui ne possède pas la chose !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Que possèdent exactement les enfants ? La nue-propriété de quoi ?  
D'un bien immobilier ou des parts de la SCI ?

-----  
Par Richard le DUC

La sci à été donné par donation

Ma mère en à l'usufruit

et on est 4 enfants sur la nue propriété.

-----  
Par Rambotte

Une SCI ne peut pas être donnée, la SCI est une personne (morale), ce n'est pas un bien.

Deux possibilités :

- 1) le bien est détenu en pleine propriété par la SCI, les enfants sont nus-propriétaires des parts et la mère est usufruitière des parts.
- 2) le bien est détenu en nue-propriété par la SCI, et votre mère est usufruitière du bien ; les enfants détiennent la pleine propriété des parts (en fait, ici, les parts peuvent être elles-mêmes démembrées entre nue-propriété et usufruit).

Les biens sont les parts sociales. La SCI est une personne.

-----  
Par Richard le DUC

Bon ben les parts de la sci on été donné par donation

-----  
Par Rambotte

S'il est classique qu'un associé vende ses parts à un autre associé, votre question est de savoir si un associé puisse vendre ses parts à la personne morale SCI elle-même.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Une SCI peut racheter ses propres parts, notamment en vue de leur annulation :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006444355]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006444355[/url]

Dans votre cas, quel est le but de l'opération ?

-----  
Par Rambotte

Donc effectivement, si la SCI "rachète" des parts, en fait, la SCI ne devient pas associée d'elle-même, les parts acquises disparaissent, laissant donc moins d'associés et moins de parts.

-----  
Par Richard le DUC

Le but de l'opération.

La sci à 4 appartements que ma mère à en usufruit avec tout pouvoir.

Nous sommes 4 enfants dont 2 issu d'un premier lits.

Un appartement à été vendu on va dire à 100K

Est ce que avec ce disponible ma mère peut faire racheter part la sci notre nue propriété (2 enfants).

-----  
Par Rambotte

La sci à 4 appartements que ma mère à en usufruit avec tout pouvoir.

Est-ce que c'est le bien qui est démembre : SCI nue-propiétaire du bien, mère usufruitière du bien.

Ou est-ce que ce sont les parts sociales qui sont démembrées : SCI pleine propriétaire du bien (le bien n'est pas démembre), enfants nus-propiétaires des parts sociales, mère usufruitière des parts sociales.

Ce n'est pas équivalent de dire que votre mère est usufruitière des appartements ou qu'elle est usufruitière des parts de SCI. Depuis le début, vous ne savez pas présenter la situation juridique exacte, avec des phrases très approximatives.

La répartition du prix de vente n'est pas la même. Dans le premier cas, votre mère usufruitière de l'appartement touche la valeur de son usufruit sur l'appartement, et le reste du prix appartient à la SCI. Dans le second cas, l'intégralité du prix appartient à la SCI.

Si votre mère gérante de la SCI a tous les pouvoirs, elle devrait pouvoir décider que la SCI rachète des parts de deux associés (afin de les faire disparaître : il n'y aura plus que deux associés sur leurs parts d'origine). Il faut quand même que les deux enfants soient vendeurs de leurs parts.

Note : si les parts disparaissent et qu'elles sont démembrées, il faut que l'usufruit des parts disparaisse aussi : la SCI doit racheter la pleine propriété de vos parts, et donc la SCI paye aux enfants la valeur de la nue-propiété des parts, et paye à votre mère la valeur de l'usufruit de ces mêmes parts.

-----  
Par Richard le DUC

Ok je commence à comprendre.

Actuellement

Moi et mon frère avons 12.09% des parts numérotées de la SCI  
Mon demi frère et ma demi soeur ont 22.91%

Soit un total en nue propriété de 70% (12.09+12.09+22.91+22.91) ma mère à les 30 % restant en usufruit.

Si ma mère rachète avec l'argent de la sci nos part (2\*12.09%)  
+ usufruit pour ma mère correspondant à ces (2\*12.09%)

Du coup ma mère rest usufruitière d'un ensemble avec moins de valeur (achat des parts) et mon demi frère et demi soeur se retrouve nue propriétaire à 70%??? et quand ma mère s'éteint propriétaire à 100% pusique l'usufruit s'éteint?

Merci

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si les statuts l'y autorisent, oui, votre mère peut faire racheter par la SCI vos parts de nue-propiété.

Cependant il faudra sans doute l'accord des autres nus-propiétaires. Peu important les statuts, si cela implique une augmentation des engagements des associés il faut leur accord :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006444069]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006444069[/url]

Si cette opération par exemple pour but de réduire le nombre de parts, il faut à mon avis l'accord de tous les associés. En effet, les deux associés nus-propiétaires se retrouveraient à eux deux solidaires de 100 % des dettes de la SCI.

Le rachat doit aussi se faire à la valeur de la nue-propiété des parts, ou à un prix inférieur. Votre mère ne peut pas porter atteinte aux droits des associés nus-propiétaires en faisant racheter des parts à un prix excessif.

En tant que gérante, elle doit gérer la SCI dans l'intérêt de la société, sans quoi son mandat pourra être révoqué judiciairement :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150302/#LEGISCTA000006150302]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150302/#LEGISCTA000006150302[/url]

Elle compte en faire quoi de ces parts ? Réduire le capital, réduire le nombre de parts, les revendre à un tiers ?

En cas de rachat de ses propres parts par la société, les actions concernées ne disparaissent pas automatiquement. Si on veut procéder à leur annulation, c'est un acte distinct et qui n'est pas obligatoire (et qui est imposé séparément par le fisc).

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3675-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-AVS-20-20-20150805#Reductions\_de\_capital\_conse\_22]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3675-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-AVS-20-20-20150805#Reductions\_de\_capital\_conse\_22[/url]

Cela dit avoir une société actionnaire d'elle-même pose pas mal de soucis, donc la loi encadre fermement la pratique :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000006178842/#LEGISCTA000006178842]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000006178842/#LEGISCTA000006178842[/url]

Donc en substance la société peut racheter ses propres actions, mais soit dans le but de les faire disparaître, soit en vue de les céder à des tiers (salariés, associés...). La société ne peut pas rester propriétaire indéfiniment de ses propres actions.

-----  
Par Rambotte

Soit un total en nue propriété de 70% (12.09+12.09+22.91+22.91) ma mère à les 30 % restant en usufruit.

Cela n'a pas de sens.

Si votre mère est unique usufruitière des parts, elle a l'usufruit de 100% des parts (dont la valeur peut être de 30% de la valeur en pleine propriété, encore que cette valeur diminue avec son âge, pour s'éteindre à son décès).

Et c'est 100% de la nue-propiété des parts qui se répartissent entre les nus-propiétaires.

L'usufruit des parts n'est pas une fraction de 30% des parts. La nue-propiété des parts n'est pas une fraction de 70% des parts.

Le somme du nombre de parts des enfants doit faire 100%. Ces 100% de parts sont détenues en nue-propiété, puisque c'est la mère qui détient l'usufruit de ces 100% de parts (si ce sont bien les parts qui sont démembrées, et pas le bien).

Je dirais donc que vous avez, votre frère et vous, 17,27% des parts en nue-propiété, les deux autres ont 32,73% des parts en nue-propiété, et votre mère 100% des parts en usufruit.  
A moins que votre mère ait 30% des parts en pleine propriété, et 70% des parts restantes en usufruit, donc les enfants ayant 70% des parts en nue-propiété, avec vos %.

Ce qui a pu aussi peut-être se passer, c'est qu'au moment de la répartition des parts, puisque votre mère était usufruitière dont la valeur de l'usufruit était de 30% de la valeur de la pleine propriété, il y a eu partage en pleine propriété des parts, de sorte que cela coïncident avec les % en valeur.

-----  
Par Richard le DUC

Ok, Merci pour vos précieux conseils.

Good forum.

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Il vous reste simplement à déterminer qui possède réellement quoi.

- 1) Le bien est-il ou non démembré entre nue-propiété du bien et usufruit du bien ? Il est usuel que le bien ne soit pas démembré et appartienne en pleine propriété à la SCI.
- 2) Les parts sociales sont-elles ou non démembrées entre nue-propiété et usufruit ? Il est usuel qu'elles le soient, surtout si on est dans le cas usuel du 1).

Reste alors à savoir la répartition en % de la nue-propiété des parts entre les 4 enfants, et éventuellement la mère si elle dispose de parts en pleine propriété. Sachant que la somme des 4, ou 5, pourcentages doit faire 100%.  
Reste éventuellement à savoir une éventuelle répartition en % de l'usufruit des parts, le plus probable étant que seule la mère dispose de l'usufruit de 100% des parts.

J'ai l'impression que vous n'êtes pas vraiment sûr de toutes les réponses à ces questions.