



Dissoudre une SCI AVANT signature projet succession

Par Elisemanuelle

Bonjour

Je reformule ma question "Liquidation SCI" laissée sans réponse, parce que c'est urgent (en terme de temps mais surtout psychologiquement, pouvoir apaiser l'esprit)

Notre père seul gérant associé d'une SCI est décédé en novembre.

Sur le projet de succession, suite à quelques rebondissements plus importants de mentionner actuellement, la SCI a été divisé en parts pour les 3 enfants et l'épouse.

Nous n'avons pas encore signé le projet de succession.

Nous ne voulons pas faire perdurer la SCI.

Nous voulons faire le partage des biens et nous sommes tous d'accord sur ce partage.

Les questions:

Est-ce que signer revient à accepter ces parts et de ce fait nous oblige à réaliser la mise à jour des statuts, nommer un nouveau gérant? (pour la dissoudre juste après, et tout ça est financièrement coûteux on aimerait s'en épargner)

Peut-on renoncer aux parts pour "ordonner" (entre guillemet n'ayant pas le terme exact dans ce langage précis qu'est le droit) le partage des biens avant signature et ainsi dissoudre cette SCI par ce moyen?

Par avance merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Peut-on renoncer aux parts pour "ordonner" (entre guillemet n'ayant pas le terme exact dans ce langage précis qu'est le droit) le partage des biens avant signature et ainsi dissoudre cette SCI par ce moyen?

Non, cela n'a aucun sens.

Le patrimoine de votre père est comprend des parts de SCI, SCI qui est propriétaire de biens immobiliers.

Si la SCI est dissoute, ses biens seront répartis entre ses associés (ou vendus pour que le prix de vente soit partagé). Si certains d'entre vous "renoncent" à leurs parts de SCI, ils ne se partageront pas ces biens.

De plus une SCI ne peut être dissoute que par décision des associés, ou en application d'une disposition statutaire ou légale. Donc si vous voulez dissoudre la SCI puis liquider son patrimoine, il faut passer par les étapes requises : mise à jour des statuts, assemblée générale décidant de la dissolution, liquidation.

Si elle n'est pas dissoute, la SCI va continuer à exister et restera propriétaire de son patrimoine.

Par Elisemanuelle

Bonjour

Merci beaucoup pour cette réponse très claire et qui fait du bien.

Nous sommes donc obligées de la mettre à jour pour pouvoir avancer.

Quelques questions supplémentaires afin d'en comprendre tous les tenants et aboutissants:

Que se passe t-il si tout le monde renonce à sa part?

Dans la mesure où nous sommes tous d'accord, peut-on faire nous même le partage des biens selon nos souhaits sans tenir compte des parts respectives qui pour nous ne signifient rien?

Par Isadore

Que se passe t-il si tout le monde renonce à sa part?

Si tout le monde renonce à toucher sa part d'héritage parmi les enfants et la veuve, l'héritage est proposé aux héritiers suivants dans l'ordre de succession : les autres descendants du défunt, à défaut les parents, les frères et soeurs et leurs descendants, à défaut les autres collatéraux : oncles, cousins, etc.

En revanche on ne peut "renoncer" à une part de SCI. Ceux qui acceptent la succession deviennent forcément actionnaires. Ensuite s'ils veulent se débarrasser de leurs parts, ils peuvent les vendre ou les donner à des personnes qui deviendront les nouveaux associés.

Dans la mesure où nous sommes tous d'accord, peut-on faire nous même le partage des biens selon nos souhaits sans tenir compte des parts respectives qui pour nous ne signifient rien?
Rien n'interdit de procéder ainsi lors de la liquidation.

Mais les parts de SCI ont une "signification" sur le plan légal. Si le partage des biens de la SCI ne reflète pas les parts des associés, il y a deux solutions :

- soit ce sera compensé par le versement de soultes (sommes d'argent)
- soit ce sera une donation entre les associés et taxé comme tel (et si le donateur est marié ou a des enfants, cela peut avoir des conséquences lors de sa succession).

Celui qui possède 1/3 des parts de la SCI doit recevoir un tiers des biens en valeur ou en nature. S'il reçoit 2/3 des biens, soit il verse aux autres une soulte pour compenser, soit les autres lui font une donation.

On ne peut pas faire n'importe quoi. Il est possible de s'arranger un peu avec la valeur des différents biens (la valeur d'un bien immobilier est toujours estimée dans une fourchette de prix), mais il ne faut pas abuser sinon le fisc va y voir une fraude.

La SCI existe, ses parts ont une valeur, ce n'est pas une chose que vous pouvez ignorer.

Par Elisemanuelle

Merci pour ces précisions.

Je m'occupe actuellement de la rédaction des nouveaux statuts et je lis à l'instant

"Toute cession de parts doit être constatée par écrit. Pour les cessions de parts entre époux, l'acte devra avoir acquis date certaine autrement que par le décès du cédant"

L'épouse bénéficie de sa part depuis le décès seulement suite au codicille sur testament, il n'y a eu aucune démarche du vivant. Est-elle alors légale et valable?

Par Isadore

Bonjour,

L'épouse bénéficie de sa part depuis le décès seulement suite au codicille sur testament, il n'y a eu aucune démarche du vivant. Est-elle alors légale et valable?

Le texte que vous évoquez évoque une cession, c'est-à-dire une transmission de parts entre personnes vivantes (une vente, une donation, un échange).

La veuve est devenue propriétaire des parts par legs ou héritage, ce qui n'a rien à voir avec une cession.