



Création sci pour un 18 ans

Par Quef

Bonjour une personne a hérité d'une maison de ses grand parents (père DCD). Les autres indivisaires (oncles et tantes) souhaitent conserver la maison, y faire de très gros travaux et faire des locations (travaux qui vont donc durer des mois/annees

Cette personne de 18 ans peut elle entrer dans la sci ? Elle n'a pas de salaire, peut mettre un apport dans cette sci mais ensuite aucune ressource ?

Si elle y rentre, sera t elle pénalisée(car engagé financièrement) pour s'acheter un bien propre pour y habiter quand elle aura un salaire ?

Y a t'il d'autres inconvénients a cette sci ? Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

A 18 ans, il est majeur et a les mêmes droits que n'importe quel autre adulte.

Plutôt que de s'encombrer d'un (gros) boulet qui lui bloquera tout projet pendant des années, ne peut-il pas proposer aux autres indivisaires de racheter sa part (via la SCI ou pas, peu importe) ?

Par Quef

Merci beaucoup, j'ai le même avis que vous.

En quoi est ce un gros boulet ? Vous auriez des exemples ?

De mon côté je pense que si la personne de 18 ans s'inscrit dans cette sci, elle ne pourra pas contracter d'autres crédits par exemple pour ses besoins privés (achat résidence principale, voiture..), c'est bien ça ?

J'ai une crainte : c'est que les autres indivisaires n'aient aucune envie de payer sa part a la personne de 18 ans...car ça va compromettre le financement de tous les travaux

Je cherche donc des arguments a donner aux autres indivisaires pour les convaincre d'accepter que la personne de 18 ans sortent de l'indivision.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Vous semblez faire une différence entre indivision et SCI, il n'y en a pas vis à vis des droits et obligations, la réponse à cette question dépendra en grande partie des statuts de la SCI et des accords passés entre les associés.

Yapasdequoi vous donne une bonne solution, ce (cette) jeune n'a aucun intérêt, apparemment à rester dans l'indivision ou la SCI.

Cette personne de 18 ans peut elle entrer dans la sci ?

OUI

Elle n'a pas de salaire, peut mettre un apport dans cette sci mais ensuite aucune ressource ?

Les associés solvables peuvent prêter la somme nécessaire à la SCI. Cette solution permet de financer les travaux, mais les associés peuvent aussi décider de passer par une augmentation du capital social de la SCI. Chaque associé reçoit alors de nouvelles parts proportionnellement à sa participation.

Par Quef

Merci beaucoup pour votre réponse.

J avoue que je n'y connais pas a chose a la sci et j'ai quelques difficultés a comprendre votre dernier paragraphe.

Ce que j'ai compris avec les indivisaires c'est que chaque y apporte une somme d'argent, mais largement inférieure a la

valeur des travaux.

J'imagine donc que la sci fera un prêt, mais qui ne pourra être remboursé que lorsque les travaux seront terminés soit dans plus d'un an.

Donc je cherche les points négatifs pour le jeune de 18 ans, afin des convaincre les autres indivisaires de le laisser sortir de cette indivision (je ne sais pas s'ils en ont les moyens financiers). Merci

Par Henriri

Hello !

Réflexions personnelles... Rester dans l'indivision et en perspective d'une SCI pour faire des travaux et valoriser le bien pour location peut effectivement être vu comme un "boulet" pour le jeune indivisaire a contrario des tantes et oncles (indivisaires qui ont des moyens ou besoins différents).

Ce jeune indivisaire peut vouloir sortir de l'indivision (cf art 815 du code civil) en proposant à l'amiable aux autres indivisaires de lui acheter sa part au prix du marché. Un ou plusieurs indivisaires pourront être intéressés. Le jeune indivisaire pourra alors par exemple placer cet argent dans un PEL pour se loger de manière autonome à plus ou moins moyen ou long terme.

Si les autres indivisaires refusent cette proposition le jeune indivisaire peut alors évoquer maintenir son choix et recourir à la justice en dernier recours. La procédure est longue et la vente se fait alors aux enchères (licitation) sous le prix du marché. Ce n'est a priori avantageux pour aucun indivisaire, ça peut donc être un moyen de forcer un peu la main aux oncles et tantes...

A+

Par Quef

Merci beaucoup...oui je connais un peu la procédure

Auriez des exemples que je puisse donner aux indivisaires pour justifier que ce bien sera un boulet pour ce jeune...c'est là que j'ai besoin d'aide

Car leur annoncer qu'il est préférable que ce jeune sorte de l'indivision(même par le biais de la justice), sans avoir d'argument, il risque d'y avoir un clash...

Les indivisaires n'ont pas l'air de comprendre que ce bien sera un boulet pour ce jeune.... j'aimerais le leur prouver avec des exemples....

Et si les indivisaires ont besoin du jeune pour mener a bien leur projet, ça va vite se compliquer

Je ne veux pas non plus que ce jeune soit ensuite rejeté de la famille car a cause de son choix de sortir de l'indivision, on va l'accuser d'avoir fait périliter le projet des oncles et tantes

Par yapasdequoi

C'est très simple.

Avant d'investir pour des gains à moyen terme, un jeune a besoin de se loger.

Ce n'est qu'une fois ses besoins de logement principal couverts qu'il peut penser à investir pour à moyen terme recevoir des parts de loyer (et encore la rentabilité n'est jamais garantie) ... et il doit à court terme dépenser beaucoup d'argent dans les travaux de rénovation.

Si ce jeune a beaucoup d'argent disponible et qu'il veut jouer au loto, il gagnera sans doute plus que dans cette aventure familiale pour laquelle il n'a aucune prise sur les décisions (quels travaux, combien ça coûte, quelle entreprise, etc).

Il peut répondre aux oncles et tantes qu'il n'a pas de liquidités dans l'immédiat pour tous ces travaux et qu'il préfère récupérer son capital pour acheter sa propre résidence principale.

S'il ne sait pas exprimer son désaccord, personne ne le fera à sa place.

Par Quef

C'est difficile a tout juste 18 ans d'exprimer son désaccord en face de ses oncles et tantes de 55 ans...

Mais vous avez raison...

Il va garder ses liquidités pour son propre logement...même s'il n'a pour le moment pas besoin de ce capital venant de cette maison (du moins a ce jour, ça peut évoluer en fonction du lieu de ses études par exemple)

Il va se mettre a dos toute sa famille, mais tant pis...
Merci beaucoup

Par yapasdequoi

S'ils ne sont pas capables de comprendre qu'à 18 ans on n'a pas les mêmes priorités qu'à 55, c'est bien triste.

Par Quef

Tout a Fait

Par Quef

Mince ya eu un bug
J'ai une question stupide désolée.
Je sais que le montant des travaux sera supérieur à ce que les indivisaires investissent dans la sci.
Dans ce cas là il y a un prêt j'imagine. la banque peut être attendre que les loyers soient perçus (soit plusieurs mois/années vu l'ampleur des travaux) pour être remboursée ?

Par yapasdequoi

Tout report de remboursement se paye. C'est donc un crédit encore plus cher qu'il faut envisager. La rentabilité sera forcément impactée.

Et on peut même envisager que les travaux capotent (faillite d'une entreprise, malfaçons, etc) ou que les locataires soient insolvable ...un tel projet d'investissement ne s'improvise pas.

Par Quef

Merci pour votre aide
Je connais la situation des autres indivisaires, je doute que le projet tienne la route pour eux vu l'ampleur des travaux