



Vente et partage d'une villa en SCI

Par **MARIEDOMIE**, le **06/09/2012** à **22:27**

Bonjour,

je suis gérante d'une SCI, qui correspond à une villa, la SCI est divisée en 5 parts et donc 5 associés, enfants et enfants de mon ex conjoint (sans être marié, ni pacsé) c'est le conjoint qui règle les mensualités du crédit en totalité et qui habite la villa, il n'apparaît pas comme locataire, et ne possède donc pas de part de la SCI

, nous sommes séparés, avant le terme final du crédit, nous allons vendre cette maison, je compte pour me dédommager de notre vie commune (17 ans) garder ma part de la SCI = 1/5,

en tant que gérante, lorsque la vente sera faite, est-ce donc bien à moi, titulaire de la signature du compte en banque, qui après taxes et autres obligations de paiements au trésor public, devra régler la part aux 4 autres associés?

pour éviter tous ennuis par la suite, est-il possible, que je règle le trésor public, avant de payer les associés?? car pour eux ce sera de la résidence secondaire, me concernant j'ai gardé ce domicile principal, bien que je réside ailleurs

, je voudrais savoir, si les enfants adultes, qui vont percevoir cet argent pourront le reverser en toute légalité, et sans rendre de comptes au trésor public, à cette personne étrangère à la SCI, ? (mais qui voudrait récupérer son argent versé)?

je pense aussi, qu'aucun de nous n'a intérêt à accepter, une cession de ses parts au profit de cette personne, juste avant la vente de la maison?

quel est le risque, fiscal, si il y en a un de donner l'argent de la vente de cette SCI à cette personne??

merci pour votre réponse, cordialement

Par **edith1034**, le **07/09/2012** à **07:41**

bonjour,

fiscalement, la résidence principale profite à toutes les associés

voir en bas de page de

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

ensuite vous pouvez fermer la sci en payant d'abord le trésor public et les charges et en partageant ensuite le solde

pour tout savoir sur la SCI

<http://www.fbls.net/SCIINFO.htm>

Par **MARIEDOMIE**, le **02/10/2012** à **18:31**

Bonjour ,

Je suis gérante d'une S.C.I. qui est une villa , nous sommes 5 associés , je pensais jusqu' à présent vendre cette maison , mais actuellement , une personne extérieure à cette S.C.I familiale , qui nous a considérablement financé ce bien acheté avec un crédit en 5 parts associés , me propose , de faire un montage financé , afin de racheter les parts , pour ainsi récupérer le bien et finir de payer le crédit afin de devenir propriétaire, le problème , ce qui ne veut pas me dédommager financièrement , est-ce que mes associés peuvent m'obliger ? à accepter , en étant majoritaire sur la décision , par exemple , ? mon seul recours , sera de vendre ce bien , suis-je décisionnaire , en tant que gérante , ? en me comptant , je peux avoir 2 autres associés , qui se rangerait de mon côté, merci pour votre réponse , cordialement

Par **trichat**, le **02/10/2012** à **19:10**

Bonjour,

La situation que vous décrivez n'est pas facilement compréhensible par une personne prenant connaissance de vos messages.

La SCI étant une personne morale (société civile inscrite au RCS), elle dispose d'un patrimoine, en l'occurrence ici, une maison.

Vous, en votre qualité de gérante, ne pouvez pas disposer de ce bien - savoir la cession - sans qu'une décision ne soit prise lors d'une assemblée des associés, soit à la majorité simple, soit à l'unanimité (revoir ce qui a été prévu par les statuts).

Le montage qui vous est proposé constitue une cession de parts (ce qui en principe a

également été prévu par les statuts) :

- soit tous les associés sont d'accord, et la question est tranchée, sous réserve que l'évaluation des parts ne pose pas de problème (problème qui peut être résolu en les faisant évaluer à dire d'expert immobilier) ;

- soit, il n'y a pas d'accord, et la seule solution, c'est de mettre en vente cette maison, rembourser le solde de l'emprunt, régler les frais et taxes liées à cette cession, indemniser votre financeur (mais y-a-t-il eu reconnaissance de dette, contrat de prêt sous seing privé ?), puis décider la dissolution de la SCI et sa liquidation.
Le net disponible sera alors à partager en 5 parts égales.

Je pense que vous ne manquerez pas de questions complémentaires.

Cordialement.

Par **MARIEDOMIE**, le **02/10/2012** à **21:24**

merci pour votre réponse,

la personne, qui a réglé le crédit, puisque nous lui avons servi de prêtes noms, a obtenu de la banque une attestation de preuve de solvabilité, et de bon payeur pour la société de crédit, qui sera d'accord, il veut nous racheter les parts à un montant dérisoire, comme stipuler dans les statuts, il m'a expliqué que c'est le bon moment fiscalement, il est à la moitié du crédit (sur 15 ans) je lui ai demandé un dédommagement sans préciser le montant pour l'engagement, services rendus, etc... il est assez récalcitrant, qu'il n'a pas d'argent, etc ; je redoute, qu'il puisse se passer de mon accord pour ce montage, même si je suis gérante de la sci, cela ne joue pas, en ma faveur je crois quand aux autres associés, je ne veux pas rentrer en guerre, j'ai vraiment l'impression d'être coincée, et que cette personne m'a utilisée pendant de nombreuses années, quand à vendre cette maison, il faudrait que la société de crédit accepte, de récupérer le solde sur la vente du bien, ce qui peut m'obliger à demander à ce locataire payeur mais sans bail de partir, je peux envisager de faire un peu pression, mais, aller plus loin va devenir un enfer, je voudrais savoir, comment me protéger, m'assurer un dédommagement, sans qu'il puisse se passer de mon accord pour la cession des parts sociales, il m'a même dit avoir tenu des assemblées sans m'en avertir, je doute !!! dans les statuts, les parts sont à 100 euros, c'est pourquoi, il est très bien renseigné, pour que le transfert de part et du crédit lui soit favorable, merci pour votre attention et votre réponse, cordialement

Par **MARIEDOMIE**, le **06/10/2012** à **20:52**

Bonjour,

lors de la vente de parts sociales, où est versé l'argent ?

sur le compte bancaire de la SCI ou sur le compte bancaire personnel des associés ?

la vente de la SCI, entraîne-t-elle obligatoirement sa dissolution

le nouvel acquéreur peut-il reprendre la sci ?

merci pour votre réponse
cordialement

Par **trichat**, le **06/10/2012** à **22:23**

Bonjour,

Le propriétaire des parts reçoit le montant de la vente, soit par chèque, soit par virement sur son compte bancaire personnel, soit en espèces (peu recommandé).

Le problème le plus crucial, c'est l'évaluation de la valeur des parts. Car la valeur nominale (100 €) ne correspond pas à la valeur vénale qui tient compte de la valeur du patrimoine (immobilier) sous déduction des dettes.

La dissolution de la SCI ne serait obligatoire que dans le cas où toutes les parts sociales se trouveraient en une seule main (il ne subsisterait qu'un seul associé) et si un tiers demandait la dissolution au tribunal. Mais l'associé unique dispose d'un délai d'un an pour régulariser la situation (article 1844-5 du code civil).

Cordialement.

Par **MARIEDOMIE**, le **06/10/2012** à **23:12**

Bonsoir,

le problème pour le repreneur des parts sociales, c'est de trouver la solution pour les régler aux 5 associés, et à leur juste valeur pour éviter un contrôle fiscal

le crédit sur 15 ans, dont il a réglé les mensualités depuis + de 7 ans et dont la société de crédit est d'accord pour mettre le crédit à son nom, ne lui donne pas la liquidité

il habite le bien seul, la gérante de la sci, (que je suis,) habite ailleurs, mais j'ai gardé le domicile principal à cet endroit, ainsi il y a pas de plus value

les anciens associés sont encore responsables en cas de dettes pendant 2 à 5 ans après la vente des parts sociales (c'est ennuyeux pour nous)

il faut aussi qu'il prenne un ou une associé, car, il faut être 2

les anciens associés pourront lui rendre la somme des parts sociales par un don naturel, déclaré pour éviter des ennuis avec le fisc
es ce ainsi que la transaction peut se faire ?

en accord avec mon ex, il est prévu que je garde une bonne partie me concernant du règlement des parts sociales

pourrais je m'opposer, facilement si il maintient son refus de payer les parts sociales à leur valeur réelle ? ma fille et son mari, sont d'accord avec moi, les autres personnes sont: son

filis l' ex compagne de son fils, car nous ne voulons pas d ennuis avec le fisc

merci pour vos réponses , cordialement

Par **trichat**, le **07/10/2012** à **18:17**

Bonjour,

Votre situation et celle de la SCI semblent inextricables, car manifestement le montage juridique était bancal dès le départ.

La comptabilité de la SCI a-t-elle été tenue régulièrement? Quelle est la valeur d'inscription de cette villa à l'actif du bilan? Quelle est la contrepartie au passif, car cinq parts à 100 €, ça ne fait pas le compte.

Les assemblées annuelles ont-elles été régulièrement tenues, le registre des PV d'assemblées mis à jour? Les convocations à ces assemblées ont-elles été faites dans les formes requises?

Toutes ces questions méritent votre attention, car en votre qualité de gérante, votre responsabilité pourrait être engagée.

Pour régler "le sort" de cette villa, en évitant autant que possible d'attirer l'attention de l'administration fiscale, compte tenu des "irrégularités" qui pourraient exister, il faut que tous les cinq associés se mettent autour d'une table et évaluent ce que les uns et les autres ont apporté et ce qu'ils attendent de la cession de leurs parts.

Rendre à un tiers, sous forme de don, une somme d'argent, me paraît particulièrement hasardeux, en particulier vis-à-vis du fisc.

Je ne peux que vous conseiller une consultation chez un avocat spécialisé en droit des sociétés et fiscalité en lui présentant tout ce qui se rapporte à cette SCI, qui pourrait être assimilé par le fisc à un montage juridique constitutif d'un abus de droit.

<http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup;jsessionid=0RKPMFALYEPYPQFIEIPSEY?espld=28>

Cordialement.

Par **trichat**, le **08/10/2012** à **08:50**

Bonjour,

Pour compléter mon message d'hier, je vous invite à prendre connaissance de deux exposés concernant les différents problèmes posés par les SCI sur le site de "pap" :

<http://www.pap.fr/conseils/famille/societe-civile-immobiliere-mode-d-emploi/la-cession-et-la-dissolution-de-la-sci-a2016>

<http://www.pap.fr/conseils/famille/societe-civile-immobiliere-mode-d-emploi/a1781>

Bonne lecture.