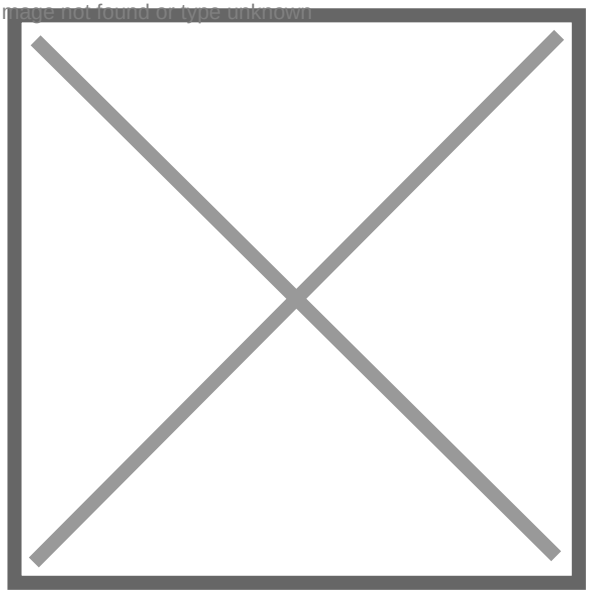
Image not found or type unknown



Rachats parts sci par parents payeurs réels

Par **fanbouc**, le **26/03/2009** à **22:02**

Bonjour ,
Trois enfants 59 , 61 , 69 ans . Aucune donation partage .
Un de mes frères , gérant de la SARL par apport d' un fonds de commerce de ses parents puis donation à lui de 50% et ses parents 90 ans , usufruitiers de 70% des parts . Seulement , ce gérant a voulu acquérir l' immobilier seul avec sa femme en n' ayant pas d' apport réel puisque ses loyers sont prélevés sur la SARL pour couvrir l' emprunt 30 000 euros par an . En tant que co héritiers , nous pensions que la SARL étant caution de son emprunt , mes parents étaient forcément actionnaires aussi de la SCI . Or , on se retrouve avec 15000 euros chacun les deux (frère et soeur) alors que lui a acquis un patrimoine immobilier de 600 000 euros par la SARL avec un enrichissement évident . Nous voudrions qu' il cède ses parts et celles de sa femme à mes parents pour un euro symbolique pour rétablir l' équité . Quelles sont les obstacles et le coût possibles ? Il reste deux ans d' emprunt (2011).

Merci , je suis dans l' impasse totale et ne voudrais pas aller au pénal .

Par **Upsilon**, le **27/03/2009** à **08:00**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Je suis désolé mais personnellement je n'ai pas compris les faits. Pourriez-vous reprendre en détaillant:

1° La situation de famille (vous parlez des parents de votre frère comme si ce n'étaient pas

les vôtres ?!)

2° Les opérations réalisées au sein de la SARL (apports, qui est gérant, ou est l'immeuble et comment a t'il été acquis ??)

Merci d'avance

Upsilon.

Par **fanbouc**, le **27/03/2009** à **11:20**

Bonjour Upsilon ,

1/ Nos parents bien sûr . C' était pour préciser que nous ne sommes pas actionnaires .
2/ Cette entreprise de transports en nom propre (nos parents création 1947 après 40 ans a été transformée en SARL en 1994 par une opération classique d' apport donation destinée à privilégier le seul enfant (déjà salarié depuis 25 ans de l' entreprise en nom propre de nos parents)qui voulait en faire son métier (notre frère cadet) avec pour deuxième avantage d' avoir pour nos parents (âgés alors de 84 et 80 ans)des dividendes en usufruit à 100 % .Puis le local a été transféré dans une ZAC viabilisée par une mairie dont les 13000 m2 de terrain étaient mises à disposition des entrepreneurs contre certains avantages . Répartition des parts :
40 + 40 en pleine propriété à nos parents et 10500 en usufruit .
10500 en nue propriété à Notre frère gérant .
Deux donations sont effectuées à son profit : 25% en préciput en 1994 et 25% supplémentaires en 1998 avec dispense de rapport .
En 1996 , le gérant décide de faire l' acquisition du terrain pour construire des bâtiments destinés à la location .La SARL occupe une petite partie avec des bureaux et tout le nécessaire pour exercer la profession de Transporteur depuis 1994 . (local meublé et fictivité de la SCI ????) Les loyers prélevés à la SARL servent à couvrir ses emprunts successifs.
Une première SCI est créée avec sa femme et lui . Pas d' apport réel des actionnaires de la SCI puisque ce sont les loyers qui chaque fois couvrent l' emprunt qui est cautionné près des banques par la SARL . Et petit à petit , les conventions réglementées établissent des prélèments de loyers (30 000 euros par an sur 15 ans) qui permettent à notre frère de se constituer un patrimoine personnel très conséquent .
Nous l' apprenons en octobre 2006 lors de l' ouverture de la succession de mon père décédé en mars 2006 .
Comme ma mère n' a jamais voulu faire de donation partage , rien n' est fixé pour les deux autres enfants qui résident à 1200 kms pour exercer le métier qu' ils ont choisi .
Maintenant , après examen des lois , des arrêts de la Cour de Cassation (Rozenblum)et du code pénal 492 bis et code commerce 214 en application pour des cas simmilaires , nous estimons que la logique voudrait que les parts de SCI reviennent au financeur la SARL dont ma mère a encore 7080 parts (7000 usufruit + 40 en pleine propriété+ 40 en usufruit des parts de mon père décédé) . Le gérant , lui , a 3500 en propriété et 7080 en nue propriété depuis 2006 .Alors nous avons pensé que plutôt que d' aller au Tribunal , il serait convenable d' obtenir pour notre mère les 66.6 % qui nous reviendraient un jour forcèment . La raison étant qu' il a trompé ses parents (il n' y a plus dans ce cas d' immunité familiale)qui n' avaient plus la capacité réelle de comprendre un tel montage et ont laissé faire ; que mon

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

frère et ma belle soeur n' ont rien apporté de leur salaires pour acheter le terrain et les immeubles . Que notre frère , gérant avait été mandaté pour gérer un patrimoine non partagé avec nous + règles de quotité disponible . Car les biens à partager étaient trop différents en valeur en 1994 et que cela aurait été pour mes parents l' occasion d' éviter l' indivision entre les enfants .
Je rappelle que dans le même temps la rentabilité de la SARL est passée de 40 % et 1994 à -5% en 2008 (coquille vide)à cause des choix du gérant pour lui même (salaires+++ et loyers) . Que faire pour ne pas détruire tout le monde .Merci .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés