



Approbation des comptes sci en assemblée

Par Cocobel

Bonjour

J ai une sci de 20 parts moi gerante j ai 10 parts et mon defunt mari a 10 parts.il laisse 2 heritiers d un premier lit et me fait donation. J ai opte 1/4 en pleine propriete et 3/4 en usufruit. Un mandataire ad hoc a donc ete nome .lors de l assemblée generale ordinaire pour l approbation des comptes le mandataire ad hoc a vote contre approbation des comptes bilan etabli par un expert comptable qui avait certifie l ecactitude des elements comptables Le resultat n etant pas affecte je n ai pas pu voter de ce fait la distribution des benefices pourtant le droit de vote est bien reserve a l usufruitier et ainsi m empecher de prendre les benefices et payer mes impots etant a IR

Avec article 1844 modifie en 2019

Est ce legal sinon que dois je faire

Probleme de demembrement un fils de mon mari a donne ses instructions dans un courrier stipulant qu il votait contre toutes les resolutions si je n abandonnais pas mon usufruit

Dans l attente de vous lire et avec mes remerciements anticipes

Par ESP

Bienvenue

stipulant qu il votait contre toutes les resolutions si je n abandonnais pas mon usufruit

C'est son droit de ne pas voter, même s'il ne peut pas lier les deux.

La situation étant conflictuelle, je vous conseille d'avoir un avocat spécialisé.

Par AGeorges

Bonjour Cocobel,

Je ne comprends pas.

Vous avez 10 parts.

Vous récupérez 1/4 en PP de votre mari défunt.

Vous avez donc 12,5 parts sur 20 et vous êtes majoritaire dans la SCI.

Vous votez les comptes avec votre majorité, et c'est fini.

L'associé majoritaire n'a rien à dire. Les comptes sont approuvés.

Par ailleurs, en tant qu'usufruitière, c'est vous qui bénéficiez du reste des parts. Je dois étudier cette histoire de mandataire ad-hoc qui m'échappe un peu.

Un héritier qui menace et qui essaye d'annuler un usufruit légal ! On aura tout vu.

Vous êtes sûre qu'il n'y a rien d'autre ?

Par AGeorges

Re,

Je confirme.

Si vous êtes gérante, il n'y a pas à nommer de mandataire.

Au plus probable, vous n'avez pas bien décrit la situation. Etiez-vous déjà gérante quand votre époux est décédé ?

On nomme un mandataire Ad-hoc quand c'est le gérant qui décède.

Mais cependant, cela ne change pas la répartition des parts, et dans une AG, ce n'est pas le gérant qui vote, mais les associés.

Je continue donc à ne pas comprendre.

Par Cocobel

La sci est demembree

50 % A moi

50% A mon mari represente par 3 heritiers

Moi 1/4 en pleine propriete 3/4

En usufruit et ses 2 enfants donc logiquement

Moi 2.5 % des 10 parts et les 2 enfants 7.5 %

D ou la necessite d avoir un mandataire pour pouvoir voter

Donc moi 10 parts

Et majorite des 10 parts de mon mari par les 2 enfants

Donc en assemblee 50 % pour affectation des resultats et 50 % Contre

Resolution approbation des resultats pas acceptee donc usufruitier ne pourrait voter la distribution des benefices est ce normal avec

la nouvelle loi 1844

Par AGeorges

Bonjour Cocobel,

Une SCI n'est pas démembrée.

Mais certaines de ses parts (ou toutes) peuvent l'être.

Vous possédez 50% des parts en pleine propriété, soit 10 parts.

Si la succession a été réglée, vous possédez 25% des parts de votre mari en pleine propriété.

Total 62,5% des parts en pleine propriété. Vous êtes donc majoritaire.

Le mandataire :

Ce n'est pas la loi de 1844, mais l'article 1844 du Code Civil qui dit "Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique". Vous n'êtes pas en indivision.

Si vous êtes gérante, il n'y a pas à nommer un mandataire suite au décès de l'autre associé.

Le vote :

Vous êtes majoritaire.

Les fils de votre époux peuvent choisir un mandataire pour les représenter. Mais ils n'ont que 37,5% maximum des droits en nue-propriété.

Il n'y a donc pas de répartition 50/50, comme il n'y a que 37,5% des parts qui sont démembrées et non TOUTE la SCI.

Après, sur ces parts, en tant que nus-propriétaires, les beaux-fils ont le droit de vote (le même article dit "Le droit de vote appartient au nu-propriétaire"), sauf pour la distribution des bénéfices, car en tant qu'usufruitière, cela vous revient (id "sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier").

Et donc, de toutes façons, avec seulement 37,5% des parts, ils ne sont pas majoritaires. La majorité en SCI est à 51%, donc la question ne devrait pas se poser.

Tout ceci, sans oublier que :

- vous devez confirmer être pleine propriétaire de vos 50%,

- les statuts de la SCI peuvent modifier ce que la loi décide par défaut. L'article 1844 n'est applicable que si les statuts sont silencieux sur tout ça.

Si vous voulez, soit il y a des éléments que vous ne donnez pas, soit il y a des particularités que je ne connais pas, soit on vous mène en bateau.

Donc tout est sous réserve.

Par Cocobel

Non la succession le partage n est toujours pas signe d ou demembrement

Par Cocobel

Mais je suis bien propriétaire de mes 10 parts puisqu'avant le décès de mon mari la SCI était composée de 10 parts à moi et 10 parts à mon mari

Par AGeorges

Cocobel,

Non la succession le partage n'est toujours pas signé ou démembré

Si le partage n'est pas fait, il n'y a PAS ENCORE de démembré. C'est le fait de traiter la succession qui va induire le démembré.

Et dans cette situation intermédiaire, les 50% de votre époux n'étant pas répartis, cela bloque au niveau de la SCI.

Le problème est donc au niveau de la succession et pas de la SCI. Le notaire attend quoi ?

Malheureusement, si les fils refusent le partage proposé par le notaire, il ne reste que la voie judiciaire.

Je vais voir s'il pourrait y avoir une solution ...

Par Cocobel

Mais la donation est bien enregistrée au greffe et j'ai bien les 1/4 en pleine propriété et usufruit

Et que se passe-t-il au niveau des impôts

Les comptes étaient établis par un expert-comptable qui a certifié le bilan

On avait signé une dissolution en prévision mais pas de liquidateur

Cela fait 15 ans que ça dure

Le partage avait été jugé mais le notaire n'est pas arrivé donc on est repassé devant le juge on avait signé un procès-verbal pour la vente des biens. Estimations faites acceptation des estimations mandats de vente signés j'ai lancé une ager avec vente des biens aux prix indiqués

Donner des pouvoirs à la gérante pour signer les documents avec 5% de marge

Et partage de la valeur des biens en fonction des parts de chacun

Pas eu d'approbation

Je tiens toutefois à vous remercier pour votre implication dans mon problème

Par AGeorges

Cocobel,

Dans le principe, les impôts sont assez tolérants au niveau d'une SCI dans une situation telle que la vôtre. Il peut y avoir des délais genre 1 an, mais j'ai un peu peur que les vôtres soient déjà plus longs.

Je ne comprends pas que vous parliez de donation.

Si la succession est bien enregistrée au greffe, cela veut dire que cette partie de la succession, au moins au niveau de la SCI, est réglée et que vous êtes majoritaire.

Dans les statuts d'une SCI, il est souvent recommandé d'inclure une clause liée au décès d'un des associés. Par exemple pour décider si les héritiers d'un associé décédé seront automatiquement associés, s'il faut une mécanique d'approbation ou si ce n'est juste pas possible.

Que disent vos statuts sur ce plan ?

D'après vos dernières informations, il semble que vous ayez entamé les étapes de la liquidation de la SCI. Si vous êtes gérante majoritaire, je ne comprends pas comment les autres héritiers pourraient vous empêcher d'avancer dans cette opération.

Par Cocobel

Dépose au greffe acte notarié sur option successorale article 7 de statuts cet acte annexe au RCS

Capital réparti en 20 parts

10 à moi

10 à mon défunt mari indivision composée de 3 personnes

Associés après consentement

A défaut d'agrément ils sont créanciers mais il y a eu modification des statuts et déclaration des bénéficiaires associés fait

Par A Georges

Cocobel,

Si vous avez un article de vos statuts qui précise ce qui se passe en cas de décès d'un associé, il faut le reproduire pour que je puisse le lire.

Si cela traite de l'acceptation des héritiers comme associés, c'est important.

Je ne sais pas comprendre ce que vous dites en fin de votre dernier message implique.

En fait, c'est la règle, mais qu'en est-il de votre cas.

Si, par exemple, les associés restants (donc vous toute seule), en conformité avec les statuts, REFUSENT que les héritiers deviennent associés, cela est lié à la gestion de la SCI uniquement. Ils ne peuvent pas intervenir en AG. Et donc, pas refuser les comptes, rien faire au niveau de la SCI.

Mais si le dispositif de refus existe et que vous avez TOUT DE MÊME accepté qu'ils soient associés, disons que c'est une grosse boulette.

Mais, bien sûr, ils restent propriétaires de parts qui ont une certaine valeur, et pour cette raison, le SCI leur doit de l'argent. On parle alors de créance. Mais comme, par ailleurs, vous seriez usufruitière de ces parts, cela peut réduire sensiblement la valeur de nue-propriété.

Mais je ne peux rien affirmer car vos propos ne sont pas assez précis. Désolé.

Avez-vous consulté un avocat ?

Par Cocobel

En cas de décès d'un associé, ses héritiers, légataires universels, à titre universel ou à titre particulier, ainsi que tous les ayants droit, ne deviennent associés qu'avec le consentement unanime de tous les associés. Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent. À défaut d'agrément et conformément aux dispositions de l'article 1870-1 du Code civil, les intéressés, non agréés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur (ou à leur part dans ces droits) déterminés dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Capital social le capital est fixé à la somme de, il est divisé en 20 parts sociales
10 parts de l'indivision étant précise que l'indivision est composée de A B et C

10 PARTS A MME A

Ils sont reconnus associés indivis à concurrence de 3/4 des parts sociales de leur père.

(Lettre du greffier suite à ma demande d'annuler l'enregistrement de statuts erronés déposés par 1 des enfants)

Par A Georges

Cocobel,

Quelle est l'origine du texte que vous avez cité en début de votre message ?

- Est-ce un extrait de vos statuts ?

- Est-ce un texte de loi que vous a reproduit le greffe ?

(en ligne 4, "agréé" doit prendre un "s")

(en ligne 5, "non droit" doit être écrit "n'ont droit")

(en ligne 5/6, à compter de "droits sociaux", le texte est confus et vaguement compréhensible, sans plus)

si ce texte figure dans vos statuts, après le décès de votre mari, il ne reste plus qu'un seul associé : VOUS. C'est donc à vous de décider si vous allez accepter les nouveaux associés ou pas.

Quand le greffier écrit "ils sont reconnus ...", c'est que VOUS avez accepté qu'ils soient associés.

Ce qui est le début de vos ennuis.

Merci de CONFIRMER que c'est bien le cas.

La situation d'un héritage portant sur des parts de SCI est un peu particulière quand les statuts imposent une acceptation des associés. Les enfants de votre mari peuvent tout à fait avoir une partie des parts MAIS ils ne sont pas associés pour autant.

Par ailleurs, déposer des statuts modifiés implique qu'il y a eu une AG qui a décidé de changer lesdits statuts et cette décision se vote à la majorité.

Si vous avez dit NON avec vos 10 parts, la modification n'a pas été votée et personne n'avait à déposer de nouveaux statuts.

Êtes-vous victime d'une arnaque ?

A la suite de quoi ces enfants ont-ils pu "essayer" de déposer des statuts, sachant que en étant indivisaires et pas associés, leur dépôt n'est pas acceptable. Normalement, c'est le gérant qui fait cela.

Etes vous en train de dire que ces enfants ont modifié les statuts pour enlever les clauses qui ne leur étaient pas favorables pour essayer de vous déposséder après ?

Par Cocobel

C est l'extrait de mes statuts que vous aviez réclamé

Oui il y a eu une assemblée générale extraordinaire qui stipule que suite à l'attestation de Maître A
A l'option de Mme A sur la dévolution successorale de mon défunt mari

A l'option de Mme A Pour un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit des biens composant la succession de
Mr A

Décide de modifier comme suit l'article 7 des statuts

Capital de xxx il est divisé en 20 parts

-A l'indivision de MR A 10 parts étant précisé que l'indivision est composée de Mme A MR B. Mr C

A Mme A 10 Parts

Je suis la seule à avoir signé l'assemblée extraordinaire

Redigé par un avocat et déposé par lui au greffe

Oui effectivement il y a eu dépôt de faux statuts avec demande par voie d'huissier de dividendes

Le greffier a reconnu avoir fait une erreur en enregistrant ces statuts

Par A Georges

Ah d'accord. Pourquoi ne le précisez-vous pas ?

Cela confirme donc que vous n'aviez AUCUNE obligation d'accepter que les autres héritiers de votre défunt mari deviennent associés.

C'est classique en SCI, pour éviter que des héritiers sortis d'ailleurs ne se mêlent des affaires histoire de récupérer leurs parts au plus vite.

Donc, question suivante :

Vous, restant seule associée, devez avoir fait une AG pour décider ce qu'il en sera de ces héritiers. Si vous décidez de NE PAS leur attribuer un statut d'associé, vous faites un PV, et dans un premier temps, vous restez seule associée, gérante (vous l'avez dit), avec le droit de faire une AG plus tard pour les comptes et d'accepter ces derniers.

QUE S'EST-IL passé ?

Par Cocobel

Non je n'ai pas fait d'assemblée pour les accepter comme associé mais des assemblées pour l'affectation des résultats
D'ailleurs ils n'assistaient à aucune assemblée. 3 années à faire approuver (en faisant rectifier les statuts c'était 10 ans que l'on avait approuvé) J'avais pris un avocat d'affaire et demandé un mandataire pour avoir le quorum et le mandataire a appliqué le vote des indivisaires 10 voix contre mes 10 voix. Mais je crois qu'il a écouté les pleurs de MR C et a essayé d'aider les enfants. Je veux le partage depuis le début (mais ils veulent le beurre la fermière. D'où mon obligation à prendre mon option)

Par A Georges

Cocobel,

Déjà je ne sais pas trop ce qui peut se passer si vous ne faites pas l'AG d'acceptation ou de rejet des héritiers comme associés. Ce qui est certains, c'est leur créance, mais on verra cela après.

En tous cas, sans cette AG là, ils ne sont pas associés et je ne vois donc pas pourquoi ils auraient assisté aux AG, ni pourquoi vous leur reprochez cela ?

Pourquoi avoir demandé un mandataire pour avoir le quorum ?

Le quorum de quoi ?

Vous étiez seule associée. C'est votre avocat d'affaires qui vous a dit ça ? Et il n'a rien dit sur l'AG pour accepter ou refuser les héritiers ?

En plus, s'il est compréhensible d'avoir un mandataire quand des actions sont partagées, comment comprendre que ce monsieur n'a pas considéré que vos 2,5 parts ajoutées à vos 10 parts vous donnait la majorité ? Aurait-il considéré que son mandat ne portant que sur les 10 voix, n'en ayant que 2,5 sur dix, vous étiez minoritaire dans son mandat et que du coup, les 10 voix ne valaient QUE pour la majorité ?

Et tout cela alors que le statut d'associé, pour les héritiers qui ne l'étaient pas avant (associés) ne vous concernait pas, n'avait pas été donné.

Ou que tant que les héritiers n'étaient pas reconnus comme associés ils n'avaient pas leur mot à dire dans la gestion de la SCI et donc pas à participer aux votes ni eux-mêmes, ni par mandataire interposé.

Enfin, un mandataire applique les lois, ce n'est pas une assistante sociale qui écoute des gémissements.

Ma compréhension, pour l'instant, est la suivante :

Ces gens ont utilisé des droits qu'ils n'avaient pas. Comme vous n'étiez pas vraiment au courant de ce qu'il fallait faire, vous n'avez pas réagi.

A part prendre un bon avocat qui décortiquera chaque opération et mettra le doigt sur ce qui est illégal et n'aurait jamais pu se faire, je ne vois pas ce que vous pourrez faire.

En plus, comme je l'ai dit au début, il y a cette histoire de créance. Pas très clair non plus car si vous êtes usufruitière des parts démembrées, par exemple, c'est vous qui touchez les bénéfiques et c'est vous qui votez pour l'attribution de ces bénéfiques. Ceci en supposant que, d'une façon non légale, vous auriez reconnu le statut d'associés aux autres héritiers (le moyen légal est l'AG, mais je me base sur ce qu'aurait dit le greffier et que vous avez reproduit).

S'ils sont allés déposer des faux statuts, ils peuvent aussi avoir fait un faux PV d'AG qui leur reconnaît le statut d'associé. Une action au tribunal n'est pas à exclure, mais il faudra des preuves.

Par Cocobel

Oh je suis confuse il y a bien eu une assemblée le 11.10.2019 et une décision unanime des associés le 14 octobre ou c'est indiqué

Les soussignés

Mme A

MR B

MR C

après avoir exposé

qu'ils sont les seuls associés de la SCI

Et le reste identique à l'assemblée du 11.10.2019

Pour la régularisation des statuts.

Le partage devait être réalisé chez le notaire

Le dossier était prêt et les 2 frères se sont fâchés.

D'autre part je vois l'article 1856 du code de commerce pour la SCI soumis à l'IR

Dans les statuts il est précisé que les associés doivent avoir communication des pièces le gérant doit une fois par an rendre compte de sa gestion. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues

Par A Georges

Cocobel,

Vous ne pouviez pas faire une Assemblée dans laquelle B et C sont considérés comme des associés si :

Vos statuts disent clairement qu'en cas de décès d'un des associés initiaux, IL FAUT une AG et un vote des associés restants (donc VOUS toute seule) pour D2CIDER si oui, ou non, les héritiers sont bien considérés comme associés.

Donc l'Assemblée du 19 octobre 2019 était invalide. B et C ne pouvaient pas se prévaloir d'un statut d'associé.

Il y a aussi une possibilité, c'est que, dans cette AG du 19.10.2019, vous ayez initialement accepté qu'ils soient associés. Je ne sais pas vous dire si cela est légal (ou si la règle est de faire une AG à part sur ce point). En tous cas, le PV, que vous devez ENCORE avoir, devrait le mentionner.

Merci de vérifier.

Et, bien sûr, puisque vos statuts mentionnent QUI sont les associés, alors à partir de la reconnaissance de B et C comme tels, il fallait modifier les statuts.

Mais uniquement sur ce point.

Tout autre modification ne pouvait exister que si elle était à l'ordre du jour et qu'il y a eu un vote.

Et donc si vous pouviez préciser l'histoire du dépôt de statuts incorrects que vous avez ensuite modifier, cela pourrait donner des pistes.

Enfin, dernier point et rappel pour l'instant.

Etant usufruitière des parts de votre mari, la décision concernant la répartition des bénéfices vous appartenait entièrement. Le nu-proprétaire de parts de SCI n'est pas celui qui vote sur le côté financier des bénéfices, c'est l'usufruitier. Et c'est normal puisque c'est l'usufruitier qui encaisse.

Par Cocobel

Expert judiciaire pour vérifier 5 ans de compta. Pas de problème. Ensuite réfère pour demande de révocation de la gérante en 2012.

La réponse du tribunal stipulait qu'ils n'étaient pas actionnaires.

Conclusion : renvoyons les parties à se pourvoir sur le fond du litige.

En 2014 modification des statuts.

Je ne l'ai vu qu'en 2018 puisque j'étais la seule à pouvoir le faire.

Rectification 2019.

D'ailleurs le casier de MR C N est pas vierge. Il a toujours profité du système.

Vous savez je ne cherche nullement à tirer profit de quoi que ce soit. J'avais pris l'option car c'était pour me défendre et pas par intérêt. Mon mari m'avait cédé 3 parts que j'ai rendu pratiquement de suite il ne pouvait partir demuni.

Je ne savais pas qu'il y avait un abattement en fonction de l'âge pour la part usufruit.

Tout ce que je souhaite c'est toucher le bénéfice puisque ce sont mes seuls revenus.

Tres petite retraite du fait que j'ai soigné mon mari à domicile sur les 10 dernières années prises pour la retraite donc pénalisée.

D'autre part en 2019 il y a eu également une décision unanime pour dissolution SCI mais pas de liquidateur.

Comment puis-je demander un liquidateur et comment puis-je continuer à toucher des revenus et payer mes impôts le temps de la liquidation ?

Et l'article 1856 est-ce vrai ou pas ?

Par Cocobel

Je vous suis vraiment reconnaissante de ce que vous faites pour moi et espère pouvoir vous rendre la pareille.

Par AGeorges

Bonjour Cocobel,

Désolé, je n'étais pas disponible aujourd'hui.

Et ne vous excusez pas, ne vous justifiez pas, je ne vous accuse de rien, j'essaie juste de démêler un imbroglio.

Ce qui est déjà certain, c'est que la situation est complexe du fait du défaut d'action appropriée en temps et en heure.

Oui, l'article 1856 du Code Civil précise que la gérante doit des comptes aux associés. Mais dans la mesure où B et C ne sont pas associés, ils ne peuvent rien faire au titre de cet article.

Comme il en a été discuté, B et C peuvent ne pas être associés, mais vous pouvez leur devoir de l'argent sur leurs parts. Mais, pour moi, en tant qu'usufruitière, leurs parts n'auront de la valeur qu'à votre décès.

Revoyons vos opérations :
Ensuite référé pour demande de révocation de la gérante en 2012.
La réponse du tribunal stipulait qu'ils n'étaient pas actionnaires

C'est comme je vous ai dit. La gérante n'a des comptes à rendre qu'aux associés, et à personne d'autre. Tant que B et C ne sont pas associés, ils ne peuvent rien contre vous.
(associés ou actionnaires, c'est pareil). C'est aussi ce qu'a dit le tribunal en 2012. En disant que s'il y a des désaccords, il faut "utiliser la bonne procédure" ce qui n'était pas le cas.
Pour simplifier, B et C ont demandé de virer la gérante, il n'étaient pas associés, il ne pouvaient pas demander ça.

Poursuivons.
En 2014 modification des statuts
Je ne l'ai vu qu'en 2018 puisque j'étais la seule à pouvoir le faire

Donc ici, B et C sont allés déposer de faux statuts au greffe. C'est un peu surprenant car le greffe n'accepte pas n'importe quoi.

Il faut un PV d'AG, il faut des signatures et des pièces d'identité. On peut donc se retrouver dans une situation de faux en écriture.

Que s'est-il passé pendant les 4 ans ?

B et C n'étaient toujours pas associés ?

Qu'ont-ils modifié dans les statuts ? Se sont-ils auto-attribués le statut d'associés en bricolant les statuts ?

Merci de répondre juste à ces questions.

Par Cocobel

NE vous excusez surtout pas car j'estime que vous m'apportez beaucoup de votre temps. Avec les statuts ils ont déposé copie du jugement et l'accuse de réception de cet envoi a été adressé à Mr B
Modification attribution des parts de mon mari à leur nom. D'ailleurs la malversation est enregistrée au greffe acte sous seing privé.

A savoir Mme A 10 Parts

Mr B 5 Parts et Mr C. 5 Parts

Ensuite ils sont allés chez un huissier et ont réclamé les arrières des dividendes distribués.

Ce que je voudrais c'est le partage et ne plus jamais les voir. Ayant signé une décision unanime pour la dissolution à venir de la société comment liquider sans perdre les revenus durant cette transition

JE NE VEUX ABSOLUMENT PAS DESHERITER LES ENFANTS DE CE QUI LEUR AIDU. Etant malade ils attendent ma mort comme dirait mon avocat. JE NE VEUX PAS LAISSER UN TEL HERITAGE A MES ENFANTS . AUJOURD HUI JE ME SENS BÊTE ET HONTEUSE. C'EST TROP TRISTE C'EST LE FRUIT DE TOUTE UNE VIE DE TRAVAIL COMMENT PEUT ON ???

TOUT CE QUE JE VOUDRAIS C'EST LA VENTE OU LE PARTAGE DES BIENS . Un partage a été jugé en 2013 et son exécution donnée au notaire qui n'a pu réaliser . Sommes revenus au tribunal ou un accord a été pris pour vente de biens (PV JUDICIAIRE) après acceptation des prix chose faite et c'est ainsi que j'ai demandé à être autorisée mais c'est un mandataire ad hoc qui a été désigné pour l'âge de vente des biens aux prix acceptés par chacun que je puisse signer tous les documents avec 5% de possibilité de négociation et partage du produit de la vente en fonction des parts de chacun (comme vous pouvez voir

Il n'y avait aucun risque pour chacun de nous et on soldait le problème de vente. Je n'ai pas fait appel car je me suis dit qu'un homme de loi ne pouvait qu'antérioriser ces résolutions.

ET EN ÂGE VOTE CONTRE Avec ce courrier de Mr B Signature si abandon usufruit adresse au mandataire ad hoc.

QUE RESTE IL LA LICITATION

TROP TRISTE ET TROP INJUSTE

ET I ON M OBLIGE A PRES DE 70 ANS A GERER DES PROPRIETES QUE JE N EN AI PLUS LA FORCE NI LA MOTIVATION

ET J AI TOUJOURS ETE ACCOMPAGNE D UN AVOCAT D AFFAIRE

Comme je leur dis toujours c'est une SCI Familiale pas une Holding

Par A Georges

Bonjour Cocobel

Modification attribution des parts de mon mari à leur nom.

Mais si vous avez, en tant qu'épouse, hérité du 1/4 en pleine propriété de votre mari, ils ne pouvaient pas s'attribuer 5 parts chacun ???

En plus, ce ne sont pas des héritiers qui décident de ce qui leur revient. C'est le notaire chargé de la succession qui fait le partage. Enfin, il ne le fait pas, il le propose en fonction des droits de chacun, et il doit obtenir l'accord de tous les héritiers. En cas de désaccord, c'est le Tribunal qui décide suite à un rapport d'impossibilité du notaire.

La seule façon qu'ils aient de récupérer 5 parts chacun est que vous ayez renoncé à l'héritage. Croyez-vous qu'ils aient pu faire un faux document de renonciation en imitant votre signature ?

Et on en revient à l'acceptation de leur statut d'associé. Vous n'avez d'ailleurs toujours pas répondu pour savoir si, au cours d'une AG vous les avez acceptés comme tels.

Quant aux nouveaux statuts, pour qu'ils puissent être déposés, il faut :
Une fois le document rectifié, il doit être daté, signé et certifié conforme par le gérant de la SCI.

Si vous étiez la gérante, c'est donc que B et ou C ont fait un faux en signature. En l'absence de votre signature et de la mention de certifié conforme, le greffe n'aurait pas pu accepter le dépôt de 2014.

Je ne comprends pas ce que fait votre avocat !
Y connaît-il quelque chose en droit des affaires ?

Si :

- Vous n'avez jamais accepté officiellement (AG et PV) B et C comme associés et que les statuts de la SCI requièrent cette autorisation,
- Vous n'avez pas signé et certifié conformes, en tant que gérante, les statuts déposés par B et C en 2014,

Cela signifie qu'ils n'ont jamais été associés, qu'ils ne pouvaient pas :

- participer aux AGs de la SCI
- Vous demander des comptes,
- Réclamer leurs parts de dividende,
- bloquer les opérations de liquidation.

Et donc, à ma compréhension, s'ils ont pu faire tout ça, ce serait sur la base de FAUX en écriture, imitations de signature et autres malversations qui auraient toutes échappé à votre avocat "d'affaires" ???

Soit vous avez oublié des éléments, soit vous devez rapidement trouver un autre avocat.

En plus, la demande d'abandon d'usufruit RECONNAIT implicitement que cet usufruit existe, ce qui vous donne en plus de vos 10 parts et en plus de vos 2,5 parts en pleine propriété, certains droits sur les 7,5 parts existantes.

Dans une liquidation avec des biens, on finit par une AG de liquidation avec des comptes de liquidation. Dans votre cas, il devrait rester de l'argent. On appelle cela le BONI de liquidation, et ce boni est partagé entre les associés sur la base de leurs parts.

Vous avez déjà 12,5 parts en pleine propriété. C'est acquis.

Vous avez encore l'usufruit des 7,5 parts qui restent.

La comptabilité de la répartition de valeurs de parts démembrées est basée, en général, sur l'article 669 du CGI.

Par exemple, si vous avez moins de 81 ans révolus, la valeur de votre usufruit est de 30% et la valeur de la nue-propriété est le reste, donc 70%. (pour moins de 71 ans, c'est 40/60 donc encore plus pour vous).

Donc 30% de 7,5 parts font 2,25 parts.

Vous avez donc au total 14,75 parts sur 20,
Ce qui équivaut à 73,75% du boni de liquidation.

Et B et C, ensemble n'ont droit qu'à 26,25%.

Ce que vous dites impliquerait donc qu'ils essayent de vous voler une partie de votre part.
Cela aussi, votre avocat pourrait vous le dire !

Il m'est cependant difficile de conclure de façon trop formelle, car je ne comprends pas certaines de vos phrases qui ne semblent pas terminées. Exemple :

Un partage a été jugé en 2013 et son exécution donne au notaire qui n'a pu réaliser

(tapez-vous vos textes sur un clavier QWERTY qui n'a pas d'accents ?)

Si le partage a été jugé, les décisions du juge sont irrévocable et le notaire doit les appliquer. Evidemment, si des opérations doivent être exécutées, cela peut prendre un certain temps. Si une licitation judiciaire est nécessaire, il faudra que la vente ait lieu ...

Par ailleurs, si le bien immobilier procure des revenus (comme des loyers), il faudra aussi statuer sur ce qui se passe. Disons que jusqu'à la vente, la SCI perçoit les loyers et après la vente, c'est le nouveau propriétaire.

Les comptes de liquidations doivent évidemment tenir compte (!) de ce qui se passe pendant les délais de procédure.

Par Cocobel

BONJOUR

Je vous avais adressé un message privé en réponse à vos questions mais je ne sais pas si vous avez eu mon message et si vous avez apporté une réponse car je n'ai rien eu. Si vous avez eu le message et répondu pourriez vous réitérer votre réponse en message public

Avec mes remerciements.

Par AGeorges

Cocobel,

J'ai répondu à votre MP.

En haut et à droite de cet écran, vous avez une mention "Messagerie Privée" et le compte ne devrait pas être à zéro.

Vous cliquez dessus.

Votre message et ma réponse seront alors affichées.

Vous cliquez sur "répondre" pour pouvoir lire ma réponse.

Par AGeorges

Cocobel,

Avec votre permission, je reproduis donc votre MP :

POUR LA MODIFICATION DES STATUTS

il est indiqué ce dépôt comprend les pièces suivantes :

ordonnance de référé TR du 6/4/2012. Reconnaissance de la qualité d'associé 1 exemplaire, statuts mis à jour le 6/04/2012

Concernant l'acceptation de leur statut aucune AG n'a été faite

Oui c'est un faux .

Pour le partage des biens un jugement avait été rendu et demandé au notaire de procéder au partage des biens. une proposition avait été faite mais n'a pu aboutir du fait que les frères s'étaient fâchés. Suite à cela le notaire a fait remonter le fait qu'il avait des difficultés pour remplir sa mission. Nous sommes repassés au tribunal ou un procès verbal a été établi pour la vente des biens de la SCI (mais rien n'a été précisé pour mon bien personnel). Valeurs des biens acceptées mandats de vente faits signés d ou ma convocation en AGE pour approbation vente des biens , régularisation et partage. Gérante de la SCI les mandats étaient faits à chacun des héritiers mais pas avec les 3 noms sur un même mandat. Vu les problèmes rencontrés précédemment et en qualité de gérante je devais pouvoir contrôler l'ensemble des documents.

Comment procéder pour statuer .

Donc :

Oui c'est un faux .

Donc, à partir de 2014, tous les actes postérieurs, les jugements et autres comportent un vice de forme.

Tout ce qui a pu être décidé en lien avec le fait que B et C seraient des associés, rien n'est valable.

Il faut que vous voyiez ça avec votre avocat. Il faut faire ANNULER tout ce qui a pu être décidé en se basant sur un FAUX, la déclaration d'associé de A et B.

Par ailleurs, sur la base de votre statut d'usufruitière, vous ne leur devez RIEN sur les revenus de la SCI.

La seule chose sur laquelle je ne peux me prononcer est :

- Ils ont hérité de parts,
- Ils ne peuvent pas être associés,
- Ils n'ont aucun droit pour participer à une quelconque action concernant la SCI
- vous êtes usufruitière, les revenus de la SCI sont TOUS pour vous,
- Comment les dédommager d'une nue-propriété qui ne leur donne aucun pouvoir ?
- Comment faut-il les dédommager ??

Si la SCI était liquidée, et si vous avez moins de 71 ans, mon calcul peut être refait avec 40% au lieu de 30%.
On aboutirait à 15,5 parts pour vous,
Et à 22,5% de la valeur pour B et C réunis, 11,25% chacun.

C'est pour moi la seule base de dédommagement.

Si la SCI est propriétaire d'un bien valorisé 100.000?, vous devez leur verser 22.500?. Le reste est à vous.

Si vous n'avez pas les fonds, il faut liquider la SCI.

Comme c'est une opération SCI et qu'ils ne sont pas associés, vous pouvez tout décider toute seule.

Si vous avez les fonds, vous les payez et adieu, sauf si vous les attaquez pour escroquerie. Imiter votre signature pour s'attribuer des avantages, c'est une escroquerie.

Délai pénal avec forte amende, prison, et vous pouvez EN PLUS demander des dommages et intérêts.

L'histoire du mandataire était peut être valide tant qu'aucun partage n'était fait, mais ce partage n'a pas directement à voir avec l'accord de nouveaux associés dans la SCI.

Par Cocobel

MAIS TOUS LES PARENTS QUI FONT UNE DONATION A LEURS ENFANTS EN GARDANT L USUFRUIT S EXPOSENT AU MEME PROBLEME QUE JE RENCONTRE AUJOURD HUI CAR LES ENFANTS SONT ACTIONNAIRES DE PAR LA DONATION DE LEURS PARENTS

Par Cocobel

ACTIONNAIRES OU PAS JE NE PEUX RIEN VENDRE . DONC CA NE CHANGE PAS MON PROBLEME. L ARGENT JE NE L AI PAS ET NE PEUT RIEN VENDRE POUR REGLER MAR PART. CELA FAIT QUINZE ANS QUE CA DURE
Nul n'est censé rester en indivision et alors.....La justice merci je n ai plus entière confiance

Donc concrètement s ils sont actionnaires puis je toucher mes bénéfices même sans l approbation des comptes.

SCI soumis à L'IR n'a pas obligation de faire approuver les comptes mais uniquement donner les chiffres savoir si bénéfice ou perte et montant et si oui que deviennent les assemblées réalisées caduques ou pas

Dissolution votée à l'unanimité comment liquider . Puis je être liquidateur avec le notaire et faut il une nouvelle assemblée ou faut il faire la demande en justice.

Comment se passe le règlement de mes 10 parts à la vente d'un bien. A la régularisation de la vente ou au moment du partage qui aura lieu je pense après vente de tous les biens

A vous lire
Merci

Par AGeorges

Cocobel

CAR LES ENFANTS SONT ACTIONNAIRES DE PAR LA DONATION DE LEURS PARENTS

NON.

Les enfants ont reçu des parts qui ont une certaine valeur.

Mais leur statut dans la société ne dépend pas de la donation MAIS des statuts de la société (la SCI pour vous). Et en plus, ce n'est pas votre cas, vous, il s'agit de l'héritage de votre mari, pas d'une donation.

Nous avons abondamment parlé de cela. Pourquoi y revenez-vous ?

Vous avez fourni l'article de vos statuts qui précisait cela. Pour qu'une personne qui a acquis des parts d'une façon ou

d'une autre puisse devenir associée/actionnaire, il FAUT que les associés EXISTANTS tiennent une AG et décide d'accepter les possesseurs de parts en tant qu'associés.

Chez vous, cela n'a pas été fait. Il ne restait que vous comme associée, c'était donc à vous seule de décider et vous ne l'avez pas fait. Donc B et C ne sont JAMAIS devenus associés. C'est la loi et cela permet de protéger une société de l'intrusion d'associés qui se mettraient à "faire n'importe quoi".

Le problème du FAUX document qui n'a apparemment pas été contesté correctement reste entier.

En plus, dans votre cas, sur les 10 parts de votre époux décédé, vous avez récupéré le 1/4 (donc 2,5 parts en pleine propriété) et l'usufruit sur le reste.

Il n'a donc jamais été question que B et C deviennent associés avec 5 parts chacun.

ACTIONNAIRES OU PAS JE NE PEUX RIEN VENDRE

Mais bien sûr, vous pouvez vendre. Vous êtes la gérante et la seule associée. Faites établir cela une bonne fois pour toutes, et le reste se fera normalement.

Si vous n'avez pas d'argent pour payer les parts-des-non-associés, vous devez vendre, et vous pouvez.

Les oppositions que vous avez eu sur la vente ont été basées sur un FAUX. B et C n'ont rien à dire sur la gestion de la SCI. La seule chose qu'ils peuvent faire, c'est vous attaquer pour créance non réglée.

C'est vrai que depuis 2012, cela commence à faire un bail !

J'ai déjà répondu à la plupart de vos questions de fin.

Le gérant décide de la liquidation. L'unanimité est simple, il n'y a que vous comme associée.

Vous faites une AG et un PV,

Vous faites les démarches de publicité, et d'information de votre CFE.

et si vous ne savez pas faire, vous prenez un prestataire, il y a des offres sur internet.

Les associés nomment le liquidateur lors de l'AG de dissolution. Vous êtes seule associée, vous vous nommez liquidateur.

Vous procédez à la liquidation en réalisant les actifs (vendre le bien immobilier). Vous êtes seule à décider.

En principe, le partage est fini depuis longtemps, n'en parlons plus.

Vous avez récupéré de l'argent pour la SCI et vous payez les "actionnaires non-associés". C'est la SCI qui leur doit de l'argent. 22,5% du montant de la vente (calcul fait auparavant).

Vous faites un bilan de liquidation et vous refaites une AG de liquidation en vous attribuant le BONI final en tant que seule associée. Normalement le reste, soit 77,5% de la valeur de la vente, à quelques frais près. Vous n'avez pas 10 parts, vous en avez 15,5. Vous publiez la liquidation et ...

C'est terminé.

Votre avocat d'affaires ne vous a pas expliqué tout cela ?

Changez-en.

Par Cocobel

POURQUOI NE M'A T'ON RIEN DIT JE PENSAIS AVOIR DE TRES BONS AVOCATS D'AFFAIRE ET LE NOTAIRE
NON PLUS NE M'A JAMAIS RIEN DIT D'AILLEURS.

MERCI POUR VOTRE PATIENCE ET VOS EXPLICATIONS

Je vous tiendrai informé de l'évolution du dossier.

ENCORE MERCI

Par AGeorges

Cocobel,

Le but de ce forum est d'aider.

C'est ce que j'ai essayé de faire.

N'oubliez cependant pas que la seule connaissance que j'ai de votre dossier est ce que vous m'avez dit et que j'ai utilisé en fonction de mes connaissances sur le sujet. Tout oubli ou erreur peut avoir faussé un raisonnement.

C'est la limite absolue de mon intervention.

Bon courage pour vos démarches.

Par Cocobel

Oui je me doute d'autant plus au en 3 jours resumer 15 ans ce n'est pas évident. Je vais essayer de vérifier les éléments mais je vous avoue que je suis très fatiguée de leur manière d'agir. Vraiment trop triste pour de l'argent. Je vous adresse toute ma reconnaissance .Merci

Pour info j'ai envoyé mon dossier au notaire . Dès que j'ai un retour je vous tiens informé
Bon week end