



Répartition produit de vente bien immobilier d'1 SCI démembre

Par Nath 408

Suite au décès du gérant de la SCI en 2018, la notaire fait la répartition la suivante:

La conjointe survivante rentre dans la SCI comme associée usufruitière car donation au dernier vivant, et a actuellement 75 ans, nombre de parts détenues en pleine propriété 40 et nombre de parts détenues en usufruit 40 et possède 80% des parts sociales.

Je suis devenue gérante depuis 2019 mais était associée depuis 1996 (date de la création de la SCI) : nombre de parts détenues en pleine propriété 20 et nombre de parts détenues en nue-propiété 40 et possède 20% des parts sociales.

Le bien immobilier est vendu pour 78000E.

Comment se réparti le produit de la vente entre nous 2 (entendu que la plus-value sera retirée par la notaire en amont, si il y en a) ? Quel calcul donnera les sommes à attribuer à chacune de nous 2 ?

Je vous remercie pour votre réponse.

Par AGeorges

Bonjour Nath,

Permettez-moi une petite remarque initiale.

Comme vous l'avez constaté, il n'est pas très facile de s'en sortir avec ces histoires de parts démembrées de société.

Donc, le mieux est d'éviter de parler de sujets qui n'ont rien à voir. Quand le gérant d'une SCI décède, on nomme un autre gérant. Donc ceci n'est pas utile au raisonnement.

Par contre, si ce gérant est aussi "associé" de la SCI, c'est différent. Donc il faut dire :

Un associé de la SCI décède. (et non le gérant)

Bien sûr, parler d'un associé sans dire son pourcentage de parts est insuffisant.

Donc, il faut dire, par exemple :

Les parts d'une SCI sont réparties entre trois associés qui possèdent respectivement 45, 35 et 20% des parts.

L'associé à 45% décède.

ENSUITE, il faut savoir ce que devienne ses parts. Donc, si vous dites que la conjointe est usufruitière, où est passée la nue-propiété des parts ?

Si vous voulez, selon les règles de la succession acceptées par les héritiers, il va falloir répartir ces 45%. Mais si vous ne donnez pas d'éléments complets pour ce faire, c'est juste impossible.

Egalement, le fait que vous soyez devenue gérante n'intervient pas sur le partage des parts, et que vous soyez associée depuis plus ou moins longtemps non plus.

Et vous ne pouvez pas parler en même temps de nombre de parts et de pourcentage. Il faut utiliser une seule unité pour vous en sortir.

Enfin, j'ai l'impression que votre notaire est aussi perdu que vous !

Si vous complétez votre exposé des faits, je vous proposerai un énoncé simplifié et sa réponse.

Merci.