Donation dans SCI familiale

Par Malaguena

Bonjour Monsieur, Madame,

A la suite d'un partage familial, ma fille et moi avons constitué une SCI familiale dont je suis la gérante, pour acheter deux immeubles. Sur 20 parts, j'en possédais 13 et ma fille 7. Je lui ai fait donation devant notaire de 12 parts et en ai gardé seulement une qui représente l'usufruit du bâtiment que j'occupe en résidence principale.
L'assurance du bâtiment que ma fille occupe était souscrite au nom de la SCI avant la donation. Doit-elle être maintenant au nom de ma fille puisqu'elle en est propriétaire ?
Faut-il dissoudre la SCI tout de suite ou bien qu'elle soit dissoute automatiquement à mon décès ? En fait la SCI ne protège que mon usufruit ? Merci.

Par chaber

bonjour
le titre de propriété est-il au nom de votre fille ou au nom de la SCI?

Par Isadore

Bonjour

en ai gardé seulement une qui représente l'usufruit du bâtiment que j'occupe en résidence principale

Cela ne veut rien dire. Votre fille possède 19 parts d'une SCI et vous 1. La SCI possède le bien immobilier. Une part de SCI ne représente rien d'autre qu'une part de SCI.

La SCI est toujours propriétaire du bien, c'est donc elle qui doit payer l'assurance (ou vous puisque vous en êtes l'occupante). La donation faite à votre fille lui a transféré la propriété de parts de la société, pas celle de la maison.

Par Malaguena

Réponse à ISIDORE

Merci pour votre réponse. Ma donation à ma fille a été faite devant notaire. Lorsque j'ai dit à ce dernier que je voulais donner TOUT à ma fille, il m'a répondu "il faut garder une part pour rester dans votre maison". C'est ce "une part" qui m'a induite en erreur. Je voudrais que ma succession soit la plus simple possible pour ma fille et que tout soit à son nom. Je vais revoir le notaire et dissoudre la SCI.

Par Malaguena

Réponse à CHABER

Merci pour votre réponse. La donation a été faite devant notaire et il est inscrit sur l'acte que le donataire est ma fille (avec tout son état-civil) La S.C.I. n'a servi que pour racheter le bien aux deux autres héritiers. Je vais revoir le notaire pour vérifier que l'acte de propriété est bien au nom de ma fille.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous vouliez TOUT donner, mais vous ne pouviez que donner ce dont vous étiez propriétaire, à savoir vous vouliez donner 13 parts de SCI. Le notaire vous a conseillé de n'en donner que 12.
La SCI, elle, est restée propriétaire de ce bien.

Stricto sensu, il n'existe aucun acte de propriété, au sens d'un document qui serait intitulé "acte de propriété" ou "titre de propriété", dans lequel il serait dit "le bien est au nom de untel".

Il n'existe que des actes notariés portant mutation de propriété, comme des actes de vente, de donation, de partage, d'échange, de mutation par décès... et qui ont pour intitulé ces événements. Ces actes décrivent le propriétaire initial (vendeur pour une vente, donateur pour une donation...) et le propriétaire final (acquéreur pour une vente, donataire pour une donation...).

Pour la maison, le dernier acte portant mutation de propriété devrait être l'acte d'apport à la SCI, au terme duquel la SCI est devenue la nouvelle propriétaire du bien.

L'acte notarié de donation, lui, ne portait pas sur la mutation de propriété de la maison, mais portait sur la mutation de propriété des parts de SCI. Cet acte n'a pas besoin, je pense, d'être publié à la publicité foncière (?).
Le notaire risque de vous répondre "oui, les parts de SCI sont bien au nom de votre fille, sauf une".

Par Malaguena

A Rambotte

Bonjour et merci pour votre éclairage. En 20 ans, la S.C.I. familiale n'a servi à rien, juste à racheter le bien en indivision. Ma fille et moi ne sommes que deux associées dans cette S.C.I. Nous sommes d'accord pour la dissoudre par anticipation. Faut-il passer par le notaire ou par un organisme spécialisé ? Nous avons été mal conseillées au départ puisque nous avons dédommagé les autres héritiers entièrement le jour du partage devant notaire. La création de cette S.C.I. nous a occasionné des frais inutiles. Nous n'avons fait aucune opération à part l'achat.

Bien cordialement,

Malaguena

Par Rambotte

Il faut la dissoudre conformément à ce que prévoit les statuts de la SCI.
On croit comprendre que vous n'avez pas été moteur dans la constitution de cette SCI, et que vous avez fait une SCI pour faire une SCI...

Cela dit, il était normal que les autres indivisaires, cédant leurs droits indivis sans devenir associés, soient indemnisés à hauteur de la valeur de leurs droits indivis.