



Sci familiale et succession

Par Nina2025

Mon père a créé 2 sci familiales avec un bien immobilier dans chacune censément de la même valeur. À sa mort je découvre que ma s?ur a la totalité des parts de sa sci alors que mon père a gardé une grande partie des parts dans ma sci. De plus ma s?ur occupe la maison qui lui a été attribué depuis 30 ans alors que je n'ai jamais pu disposer de celle qui m'a été attribué puisque occupée par mon père jusqu'à sa mort. Les parts qu'il avait gardé rentrent donc dans la succession et je vais devoir payer la moitié à ma s?ur. Comment prouver qu'elle a été fortement avantagée ? Occupation de la villa + appartement mis à la disposition de ses enfants + paiement des factures eau?
Merci pour votre aide

Par Rambotte

Bonjour.

ma s?ur a la totalité des parts de sa SCI alors que mon père a gardé une grande partie des parts dans ma SCI
Les SCI sont des personnes morales, elle n'appartiennent à personne. Il n'y a pas de lien de propriété entre des personnes. Les propriétaires des biens sont les SCI (une personne est propriétaire d'un bien). Les parts de SCI sont des biens, et les associés, personnes physiques, sont propriétaires de parts.

Il faudrait savoir dans quelles conditions votre s?ur est devenue propriétaire de toutes les parts de la SCI dont elle est associée. C'est peut-être par donation (votre père ayant donné ses parts), mais c'est peut-être par acquisition (votre père ayant vendu ses parts). C'est à vous de prouver qu'il y a eu donation, si vous voulez demander le rapport de la donation dans les opérations de partage.

De plus ma s?ur occupe la maison qui lui a été attribuée depuis 30 ans alors que je n'ai jamais pu disposer de celle qui m'a été attribuée puisque occupée par mon père
Comme le propriétaire du bien est la SCI, votre s?ur n'a bénéficié d'aucune occupation gratuite d'un bien de votre père. Au demeurant, la jurisprudence est très dure actuellement pour accepter le rapport d'une occupation gratuite : il faut prouver 1) qu'il y a une intention libérale, et 2) un appauvrissement du donateur (s'éviter un enrichissement n'est pas un appauvrissement).
Notons qu'aucune maison n'a été attribuée à l'un ou à l'autre. On rappelle que les propriétaires des biens, ce sont les SCI.

Reste un point à éclaircir. La SCI étant devenue avec un unique associé, il me semble qu'elle aurait du être régularisée (dans un certain délai), ou être dissoute.