



Donation au dernier vivant et SCI

Par Mikel

Bonjour,
Lors de notre mariage, mon épouse et moi avons effectué, chez notre notaire, une donation au dernier vivant. Nous avons ensuite créé une SCI familiale dans laquelle nous sommes gérants à 50/50. Cette SCI a fait l'acquisition d'un pavillon qui est actuellement notre habitation principale. En cas de décès, nous pensions que le conjoint survivant serait protégé par la donation. Or, il paraîtrait que, dans le cas d'une SCI, ce ne soit pas le cas s'il y a des enfants issus de mariages précédents. Face aux avis divergents des uns et des autres, j'aimerais avoir l'avis formel de spécialistes !
Merci par avance pour vos conseils avisés.

Par Fructidor

Bonjour,
Personnellement, je conseillerais de voir avec votre notaire pour mettre en place une transmission croisée de parts ou des dispositions statutaires prévoyant l'attribution de l'usufruit des parts au conjoint survivant.

Par Mikel

Merci pour ta réponse ! Cela implique donc la modification des statuts ? Quel est, approximativement, le coût chez un notaire en PACA ?

Par Rambotte

Bonjour.

C'est lors de la constitution qu'on peut faire un démembrement croisé de parts sociales. Ici, chacun est désormais plein propriétaire de la moitié des parts.

Cela dit, le survivant (qui sera exonéré de droits de succession) restera propriétaire de ses parts, et recevra ses droits issus de la donation entre époux, dite au dernier vivant, sur les parts du premier défunt, en particulier, il pourra être usufruitier des parts du défunt.

Pour des conjoints ou des partenaires, le démembrement croisé n'apporte pas grand chose, vu l'exonération de droits de succession. Le même effet patrimonial s'obtient par le legs d'usufruit (testament, donation entre époux). La donation entre époux apporte même plus, avec des parts reçues en pleine propriété.

C'est pour les concubins que le démembrement croisé est intéressant, parce que le legs d'usufruit est taxé à 60%.

Ce qu'on vous a dit me semble erroné. La SCI ne change rien à la protection du survivant. C'est juste le bien objet de la succession qui est modifié :

- sans SCI, c'est une moitié de maison dont vous recevez l'usufruit, voire avec aussi de la propriété ;
- avec la SCI, c'est la moitié des parts sociales dont vous recevez l'usufruit, voire avec aussi de la propriété.

Par Isadore

Bonjour,

La notion de "protection" est vague. La donation entre époux permet d'étendre ou de modifier les droits "par défaut" du défunt. Mais une donation entre époux ne permet pas de priver les enfants de la part minimum que leur réserve la loi (la réserve héréditaire).

Cela vaut qu'il y ait ou non une SCI, et que les enfants soient communs ou non.

Il est possible que le veuf reçoive jusqu'à 1/4 des biens en pleine propriété, et l'usufruit (droit de jouissance) du reste, ou alors la quotité disponible en pleine propriété.

Dans le cas où les époux sont propriétaires d'un bien, cela veut concrètement dire que le veuf peut obtenir l'usufruit jusqu'à son décès, et donc rester habiter dans le bien ou le mettre en location. Les enfants du défunt ne pourraient s'y opposer.

Là où la SCI peut poser problème, c'est que le veuf n'aura pas directement de droits sur le logement. Le veuf héritera de droits sur des parts de SCI. Si la SCI est dissoute à la demande des enfants du défunt devenus associés, le bien pourrait être vendu.

Par Rambotte

Une SCI peut-elle être dissoute par la volonté d'un seul associé ? Surtout s'il est minoritaire, en cas d'option mixte dans la donation entre époux.