SCI familiale pouvoir des gérants

Par Thierry2

Bonjour à tous,

Une maison de famille, résidence principale des parents, comprenant aussi des logements de vacances pour les enfants, appartient à une SCI familiale (dont les actionnaires sont les parents et les enfants), plutôt qu'en propre aux parents, afin pour les parents, de pouvoir en donner progressivement les parts en pleine propriété aux enfants. La SCI ne reçoit aucun loyer et ne dispose d'aucun revenus.

Il est prévu de faire les dons à part égale aux enfants, en pleine propriété, afin de réduire l'assiette IFI.

In fine, les parents gérants statutaires et majoritaires à l'origine, à un âge avancé ayant permis les dons successifs, seront devenus totalement minoritaires.

Or il peut arriver que des conflits au moment de discussions de reprise ou non par l'un ou l'autre des enfants, après décès des parents, ou en situation de partage du vivant des parents, puissent survenir. Les parents souhaitent , pour parer à ce risque de mésentente, conserver le pouvoir de décider seuls de vendre le bien pour en répartir la valeur également entre en les enfants à hauteur de la quasi totalité des parts qu'ils possèderont chacun à ce moment là. Est-ce possible?

Des statuts leur donnant ce pouvoir de disposition aux parents alors qu'ils ne possèdent pratiquement plus aucune parts, sont-ils recevable juridiquement?

Si ce genre de disposition des statuts est impossible quelle est le pourcentage minimum des parts qu'ils doivent conserver à prévoir dans les statuts pour exercer ce pouvoir?

Merci de vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Les statuts sont assez libres, et il me semble possible de donner aux gérants le pouvoir d'aliéner les biens de la SCI. Je vous conseille de vérifier auprès d'un notaire.

Le souci serait plutôt que les enfants actionnaires majoritaires pourraient révoquer les gérants.

Notez qu'en cas de mésentente grave, peu importent les statuts, les enfants pourront toujours demander la dissolution judiciaire de la société ou la révocation des gérants en justice.

Bref, les parents n'ont à ma connaissance pas de moyen de "verrouiller" la situation.