Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Cession de sci et absence de décennal / dommage ouvrage

Par Leogar

Bonjour,
Je suis gérant et associé majoritaire dans une SCI à l'impôt société qui possède un local d'activité. Cette SCI a été créé il y a onze ans, a l'acquisition de ce local. J'ai effectué personnellement des travaux de rénovation importants (toiture, plomberie, électricité, isolation, aménagement intérieur) dans ce local durant les huit premières années. Suite à la fin des travaux, une société a pris ce local en location il y a un peu moins de 3 ans. Aujourd'hui le gérant de cette société me demande de lui vendre ce local ce que j'accepte mais à la condition de faire ça sous la forme d'une cession de parts de la SCI , pour des raisons fiscal concernant la plus-value?
Mes principales inquiétudes à propos de cette cession, concernent l'absence d'assurance souscrite pour les travaux de rénovation, n'ayant pas prévu de vendre ce local à l'origine. En effet, ayant effectué l'ensemble des travaux moi-même et n'étant pas professionnel du bâtiment, je n'ai pas pu souscrire d'assurance décennale ainsi que de dommage ouvrage. L'ensemble des travaux ont été très bien fait et dans les règles de l'art mais malgré cela, je ne suis pas à l'abri d'un problème les concernant. N'ayant pas d'assurance pour ces travaux, J'ai cru comprendre que j'en été personnellement responsable pour dix ans a compter de la fin des travaux. Mais dans mon cas, quel date de fin de travaux sera retenu ? sachant que ces travaux ce sont déroulés sur huit ans, l'électricité et la plomberie ont étaient terminées il y 5 ans , la toiture il y a 6 ans, etc.. mais en dehors des factures d'achat de matériaux, je n'en ai aucune preuve n'ayant pas signé de réception de chantier. Y a t'il des cas particuliers dans le cas d'une cession de SCI ? j'ai aussi cru comprendre que l'obligation de souscription d'une assurance décennal ou dommage ouvrage étant de droit public, toute clause contraire serait réputée comme non écrite, Est ce bien le cas ? Est il possible de souscrire une décennale, dommage ouvrage ou autre assurance , après les travaux ?
Vendant le bien au travers de la cession des parts de la SCI, suis-je considéré comme vendeur professionnel ou particulier? Quels conseils pouvez-vous me donner à ce sujet ?
Je vous remercie pour votre aide.