



## Sci et droit de succession

-----  
Par Mouton14000

Bonjour,

Ma mère à opté pour le 1/4 en pleine propriété et le 3/4 en usufruit lors de la succession.

De leur vivant ma mère et mon père nous on donné en donation de part de sci 4 appartements dont ils gardent l'usufruit ( gardant 1 part chacun dans celles-ci pour avoir tout contrôle.)

Si ma mère vend les 4 appartements et qu'elle distribue? Elle à part rapport à son age 30% d'usufruit mais est ce qu'elle à 1/4 en pleine propriété alors que cela nous appartient déjà?

Merci pour vos réponses

-----  
Par Rambotte

Ce n'est pas trop un problème de succession, mais de sort d'un prix de vente, par la SCI, d'un bien appartenant à la SCI. Car c'est la SCI, personne morale propriétaire, qui vend son bien, et qui devient, a priori, propriétaire du prix de vente.

Des spécialistes de la SCI et de ce cas de figure devraient pouvoir vous répondre. Il est fort possible que la réponse soit en lien avec les statuts de la SCI.

Les droits à succession (et non "de" succession) sont connus (1/4 en propriété des biens de la succession et le reste en usufruit), et s'appliquent donc aux biens dépendant de la succession, à savoir les biens dont votre père était propriétaire à son décès. Nous comprenons que parmi ces biens, il y avait une part de SCI.

Nous comprenons que votre mère était et est restée propriétaire d'une autre part de SCI, et que les enfants sont nus-propriétaires, par donation, de toutes les autres parts de SCI.

-----  
Par JackT

Bonjour,

Si vos parents vous ont donné les parts de la SCI, à l'exception de 1 part chacun (en se réservant l'usufruit ) la succession ne comprend qu'une part , l'usufruit de votre père est éteint)

Vous êtes donc déjà nu-propriétaires des parts (sauf une à votre mère et une dépendant de la succession de votre père)

l'option concernant la succession ne porte donc que sur une part

Votre mère n'a pas la capacité pour vendre les appartements, il appartient à la SCI (personne morale)de vendre

Vous pourrez ensuite prononcer la liquidation de la société et repartir le boni de liquidation en fonction des droits de chaque associé

-----  
Par Rambotte

L'usufruit était probablement réversif sur le conjoint survivant (cas particulier de l'usufruit successif), comme c'est souvent le cas quand un couple fait donation avec réserve d'usufruit.

La mère serait donc usufruitière de toutes les parts.

-----  
Par JackT

Si l'usufruit était réversible, la mère serait donc propriétaire d'une part plus le 1/4 d'une part plus l'usufruit de l'ensemble

des parts (30% )

L'usufruit a-t-il été réservé sur les appartements lors de l'apport, ou sur les parts données ?

-----  
Par Rambotte

Euh, l'ensemble des parts, c'est 100% des parts, pas 30% (qui est un % en valeur).

Sans ça, effectivement, on peut imaginer que les parents n'ont apporté que la nue-propriété à la SCI, en s'en réservant l'usufruit, avec ou sans usufruit réversif.

-----  
Par JackT

QUI A PARLE DE DE 30% des parts??????????????

la valeur de 30% est supposée représenter la valeur de l'usufruit la succession comprend une part en PP option du conjoint 1/4 d'une part +3/4 en usufruit d'une part, (d'une valeur de conversion de 30% age de la mère)

En cs de cession la mère cédera soit l'usufruit des immeubles (voir si l'apport était réalisé en NP)

soit l'usufruit des parts dont la valeur convertie en PP SERAIT DE 30%

-----  
Par Rambotte

Le "30%" entre parenthèses qui suit les mots "ensemble des parts" signifie sémantiquement que c'est un qualificatif épithète de "ensemble". Donc c'est ambigu, que vous le vouliez ou non.

Moi, je sais bien que c'est la valeur de l'usufruit, mais un lecteur profane peut comprendre que l'usufruit correspond à 30% des parts. C'est très courant qu'un usufruitier total dise "j'ai 30% d'usufruit".

-----  
Par JackT

Inutile de continuer cet échange stérile qui n'apporte rien à la résolution de la question