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

SCI, usufruitier / nu propriétaires: qui paye les charges, taxes?

Par Yaroa

Bonjour,

Je suis face à un problème, que je vais essayer de résumer le plus simplement possible :

Suite à succession:

? Je suis nu propriétaire à 50% des parts d'une SCI
? Les 50% restants des parts sont détenus par un autre nu propriétaire
? Un usufruitier a 100% de l'usufruit de la SCI

Actuellement, le bien immobilier n'est pas loué et les charges de copropriété, taxe foncière s'accumulent, et une importante somme est demandée aux associés nu propriétaires pour alimenter les comptes et payer les dettes. Étant nu propriétaire, je ne perçois aucun revenu de cette SCI et n'ai pas les moyens de payer les sommes qui me sont demandées...

J'ai tenté en vain de regarder sur internet quelles sont les obligations de chacun (nu propriétaire, usufruitier) dans le cadre d'une SCI, et je n'ai rien trouvé... Les règles habituelles semblent s'appliquer uniquement lorsque le bien immobilier est détenu en nom propre (sans SCI donc).

Il n'y a rien dans les statuts de la SCI sur la répartition des obligations de chacun...

Un avocat m'a indiqué que la répartition doit être ainsi :

30% des dettes de la SCI doivent être payés par l'usufruitier
Les 70% restant sont à la charge des nu propriétaires au prorata de leurs parts sociales

Mais il ne s'appuie sur aucun texte légal pour appuyer ses propos

Avez-vous une idée sur cette question ?

Je vous remercie

Cordialement

Par ESP

Bonsoir
S'agissant d'un démembrement issu d'une succession, on raisonne souvent comme pour un bien immobilier classique, à savoir charges comme recettes et entretien à l'usufruitier, gros oeuvre aux nus-propriétaires.

Ici, le propriétaire, c'est la SCI et il faut déjà voir ce que prévoient les statuts pour le cas évoqué.
Une assemblée générale doit se prononcer sur la modification des statuts afin de remplacer le nom de l'associé décédé par celui de ses héritiers. Elle pourrait aussi préciser les règles, si rien,dans les statuts d'origine, ne défini les obligations ou devoirs de l'usufruitier et des nus-propriétaires, pas plus que la dissolution de la Sci.

En l'état, le bien n'est pas démembré, les actions (parts) le sont.

Les comptes de la SCI doivent être équilibrés et faute de règles établies, il faut s'arranger.

Par Yaroa

Bonsoir,

Merci beaucoup pour votre réponse !

Les obligations de l'usufruitier de payer la taxe foncière, les charges courantes de copropriété ne s'appliqueraient-elles pas également lors d'un démembrement de parts sociales de SCI ? (usufruitier ayant opté pour 100% de l'usufruit et associés nu propriétaires)
Je ne suis pas sûr de comprendre votre message dans sa totalité, n'étant pas familier des règles juridiques...

Ou au contraire, d'après vous, le bien n'étant pas démembré, et étant possédé par une SCI, aucune règle n'est prévue dans les textes de loi sur les obligations de l'usufruitier et des associés nu propriétaires ?

La législation ne me semble pas très claire sur le sujet, et je ne trouve rien traitant de ce sujet, c'est très problématique car on me réclame des sommes que je ne peux pas payer et les associés, usufruitier sont en mauvais termes...

Je vous remercie infiniment

Par ESP

D'après moi, c'est bien cela
Le bien est détenu en pleine propriété par la SCI.

Par Yaroa

C'est bien cela ? Cela veut dire que c'est à l'usufruitier de payer les charges courantes et la taxe foncière ? (Même dans SCI avec parts sociales démembrées ?)

Merci