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

Répartition produit vente appartement SCI avec parts démembrées

---
Par ARCHIMBAUD

j'ai crée en 1986 avec une consoeur médecin une SCI qui a acheté un appartement pour que nous y exercions ensemble (les 2 médecins étaient locataires de la SCI).
depuis, ma consoeur est partie et mon mari et moi avons racheté ses parts de SCI
puis en 2018 j'ai fait une donation de la nue propriété de parts à une de nos filles (97 parts sur 100)
enfin j'ai pris ma retraite fin 2021
et la SCI vient de vendre l'appartement fin 2022

Mes interrogations portent sur la manière de distribuer le prix de la vente =
mon mari a 1 part en pleine propriété
moi-même j'ai 2 parts en pleine propriété
et l'usufruit de 97 parts
ma fille a 97 parts en nue-propriété
ma fille a t elle droit à 100 % de 97% du prix de vente ou à 60% de 97% du prix de vente ?
(j'ai 66 ans et lorsque j'ai fait la donation de la nue propriété de 97 parts à ma fille j'ai réglé des frais de donation sur 60% de la valeur des parts sociales données)
merci de votre réponse
Anonymisation

Par ESP

Bonjour
Oui, la valeur de l'usufruit étant de 40%, votre fille doit percevoir 60%, mais dans le cas particulier d'une SCI, il faut le matérialiser par une assemblée, qui pourrait décider
-soit un partage entre usufruitier et nu-propriétaire des sommes perçues
-soit par exemple un quasi usufruit sur les liquidités

Par ARCHIMBAUD

merci beaucoup
ai-je bien compris ?
- soit l'AG décide de répartir 60% du prix de la vente pour la nue propriétaire et 40 % pour l'usufrutière pour les parts démembrées
- soit même répartition pour le produit de la vente et on fait un quasi usufruit pour les 40% que je touche moi mais qui seront "rendus" à ma fille à mon décès ?? (ce qui veut dire que l'on garde le bénéfice fiscal de la donation en matière de frais de transmission)
est-ce bien cela ?
le quasi usufruit requiert un acte notarié ?
merci à vous

Par Hibou Joli

Avé

En cas de cession d'un bien immobilier par la SCI l'intégralité du prix de la vente revient normalement au nu-propriétaire (on parle de résultat exceptionnel) dans la mesure ou l'usufruitier n'a vocation qu'à appréhender les seuls revenus fonciers. Derrière cet adverbe on peut admettre une convention qui régirait la répartition du produit de la vente en proportion de la valeur de chacun des droits relatifs au démembrement conformément aux dispositions du célèbre article 769 du CGI (au cas présent 40% pour l'usufruitier et les 60 restant à votre fille nu-propriétaire); le produit de la vente sera reinvesti en commun dans un autre bien immobilier voire dans un portefeuille de titres dont vous serez le

gestionnaire.

En cas de reinvestissement mobilier, l'usufruitier dispose de toute latitude pour gérer le portefeuille y compris de céder des titres sans accord du nu-propriétaire : c'est ce que l'on nomme quasi usufruit. Cette qualification permet de sauvegarder les droits du nu-propriétaire car si l'usufruitier gère mal, le nu-propriétaire disposera d'une créance à l'égard de ce dernier dans la succession.

Exemple chiffré : le bien immobilier est vendu 500 000 ?; la valeur de la nue-propriété est donc de 300 000 ?. En cas de quasi usufruit si le capital de 500 000 ? devait disparaitre du fait de la mauvaise gestion de l'usufruitier, le nu-propriétaire sera remboursé des 300 000 ? au décès de l'usufruitier (et seulement à ce moment là)

Quant à la répartition du produit de la vente, il serait préférable que la convention eusse été matérialisée dans les statuts AVANT la vente et enregistrée pour lui conférer une date certaine afin de lever tout risque de donation indirecte à l'égard de l'usufruitier.

Cette pratique de démembrement des parts sociales avant cession permet au nu-propriétaire de "récupérer" l'intégralité de la valeur du bien sans attendre le décès de l'usufruitier, ce qui le rendrait alors plein propriétaire. Le momentum fera bien entendu l'objet d'une attention toute particulière pour éviter l'abus de droit

---
Par john12

Bonsoir,

Je partage ce qui a été dit par Hibou Joli, à propos de la répartition des résultats, en présence d'un démembrement des parts sociales, à savoir qu'à défaut de disposition contraire des statuts ou de convention conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, le résultat exceptionnel résultant de la cession de l'immeuble par la SCI, revient au nu-propriétaire.
Si aucune dérogation n'avait été prévue aux règles de répartition de droit commun avant le 31/12/2022, date présumée de clôture de l'exercice, la plus-value de cession de l'immeuble (et non le prix de cession) devrait être attribuée au nu-propriétaire, votre fille donc, pour 97%.
Dans tous les cas, une AG doit être réunie pour décider de l'affectation des résultats et, en l'espèce, de la distribution.

Cordialement