



SCI / Succession / Avantages

Par anon42

Bonjour,

Je viens poser ma question ici de façon préalable avant de prendre attache avec un avocat si un dossier peut être monté sur la base des éléments que je vais vous présenter.

Mon grand-père, décédé il y a un an et demi, a constitué un patrimoine immobilier important, et l'a transmis à ses enfants par le biais de SCI, où chacun détient 33% des parts.

Ses enfants sont mon père et mes deux tantes (l'une a deux enfants, l'autre aucun).

Les biens des SCI sont loués, à l'exception de trois d'entre eux, dans lesquels vivent respectivement ma tante (sans enfants), et mes deux cousins.

Ils sont tous logés à titre gracieux.

Au sein du patrimoine de ma famille, il reste un bien vide d'occupation, pour lequel j'ai demandé s'il était possible de m'y installer.

Mon père était d'accord, et mes deux tantes ont refusé.

Aujourd'hui, j'estime que mon père et moi sommes traités de façon inégale et non équitable, car les deux autres branches de ma famille profitent du patrimoine, contrairement à nous.

1. Existe-t-il un fondement légal pour justifier un préjudice ou les contraindre à accepter (ou à ce que tous libèrent les logements, cela m'est égal, je cherche avant tout une égalité de traitement) ?

2. Si d'aventure je disposais d'informations concernant des irrégularités, serait-il légal de "menacer" de les révéler si je n'obtiens pas un traitement équitable, ou bien cela caractérise-t-il un délit de chantage ?

Merci d'avoir pris le temps de me lire, et merci d'avance pour votre retour.

Bien cordialement,

Anon

Par ESP

Bonjour

Difficile de vous répondre sans connaissance de tous l'historique, de la valeur des biens et de leur potentiel de rendement.

L'avocat que vous choisirez pourra le faire.

Par anon42

Bonjour,

Merci de votre réponse rapide.

Pour les biens, on parle d'un hôtel particulier dans le 92 (12 pièces, garage, sous-sol intégral, jardin, valeur d'1M d'? à minima), d'un appartement dans le 92 également (aux alentours de 50m², 300k? environ), et d'un pavillon dans le 93 (limitrophe Paris, plus de 500k?).

En termes de loyer cumulés, on est donc sur plusieurs milliers d'euros par mois pour le premier bien, aux alentours de 1000? pour le second, et au-dessus de 1000? pour le troisième.

Pourriez-vous me confirmer qu'il y a matière à monter un dossier s'il vous plaît ?

Sauriez-vous m'indiquer quels sont les domaines de droit sur lesquels doit être compétent l'avocat vers qui je me dirigerai s'il vous plaît ?

Merci à vous !

Par AGeorges

Pouvez vous préciser :
SCI familiale ou pas,
Soumise à l'IR ou à l'IS ?

Une SCI est une personne morale indépendante de ses actionnaires. Son propos, comme toutes les sociétés, est de gagner de l'argent. Utiliser les biens immobiliers d'une SCI pour y loger, à titre gracieux, les associés ou leur famille n'est donc pas forcément admis par le FISC. Il faut voir comment tout cela est géré. Et qui est le gérant...

Dans le principe du droit, 3 associés à 33% chacun doivent avoir les mêmes possibilités d'usage du patrimoine, et en tirer un bénéfice similaire. [Ceci devra être précisé].

Par exemple, juste au plan calcul, avec validité à vérifier :

- 1- Calculer le montant des loyers des biens loués
- 2- Calculer le montant des loyers 'marché' pour les biens en occupation gracieuse,
- 3- Ajouter le tout et diviser par 3 donne la part de chacun.

Evidemment, si 2 est omis et que la majorité des actionnaires de la SCI (66% aux tantes) ne vous permet pas d'utiliser un bien libre, vous êtes lésé. La personne qui décide de cela est le gérant de la SCI, et il n'a pas d'obligation de demander l'autorisation aux associés. Donc, c'est qui ?

Après, disons que cette part sera traitée comme un revenu foncier, ajoutée aux impôts de chacun, ... ce qui fait revenir aux questions de base sur le meilleur type de SCI !

Par anon42

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Il s'agit de deux SCI de gestion, toutes deux soumises à l'IR.

Je n'ai pas le détail des biens répartis entre les deux SCI, mais je sais que ma cousine est logée dans un bien détenu par une SCI dont mon père est gérant.

La seconde est gérée officiellement par ma tante sans enfants, mais mon père s'en occupe également car elle n'assume pas ses fonctions.

Malheureusement, mon père n'ose pas demander un traitement équitable, et c'est pour cela que je cherche à savoir s'il existe des leviers juridiques utilisables, afin de pouvoir lui fournir.

De plus, si je décelais des irrégularités (fiscales par exemple), serait-il légal de "menacer" de les révéler, ou bien cela caractérise-t-il un délit de chantage ?

Merci de votre temps !

Par AGeorges

Bonsoir Anon,

Pour simplifier, pour une SCI, il y a deux sortes de 'gérant'.

- Le gérant statutaire, donc le 'contrat' peut avoir été défini pour la durée de la SCI, et qui ne peut donc pas être chassé ou remplacé sauf à commettre de grosses fautes, et sur décision de justice,

- Le gérant élu par les associés et qui, en tant que tel, peut être changé par une AG desdits associé(e)s.

Le gérant est LE responsable de la gestion de la SCI. Il a toute autorité pour prendre les bonnes décisions et s'assurer d'un traitement équitable des membres de la famille pour une SCI familiale. Quand il prend ses décisions, il n'a PAS à consulter les associés.

Ses fonctions sont définies dans les articles 1846 à 1851 du Code Civil.

Si votre père relève du premier ou du second statut, et que l'appartement que vous visez relève de son autorité de gérant, il n'a pas à demander l'accord de vos tantes. Cependant, s'il relève du second statut, vos tantes, majoritaires, peuvent le démettre de ses fonctions, par mesure rétorsive (en supposant qu'elles sont majoritaires dans les deux SCI).

Il est relativement courant que des SCI familiales soient gérées par des personnes qui n'ont pas reçu une formation suffisante. De ce fait, il peut y avoir des erreurs de gestion. Au cas où un membre de la famille découvre des invraisemblances, il y a lieu d'en prévenir le 'gérant' et de faire corriger l'anomalie dans le meilleur délai.

Obtenir des avantages en invoquant des erreurs peut effectivement être assimilé à du chantage. Toute la famille a à y perdre.

Un sujet que vous allez devoir étudier est celui des personnes logées à titre gracieux. Comme je vous l'ai précisé, une SCI est une entreprise et elle doit faire des bénéfices en encaissant des loyers. Sur ces bénéfices, des impôts et taxes auront à être payés, mais une bonne partie de cet argent vous reviendra tout de même, le résultat étant que votre loyer réel sera tout de même nettement inférieur à celui d'un locataire ordinaire.

Si vous ne faites par cela, le fisc va s'en apercevoir et vous risquez de voir votre SCI reclassée en entreprise commerciale normale, et vous y perdrez les avantages des SCI, tout en étant obligé de mettre en place des loyers.

Par anon42

Bonsoir,

Merci encore pour l'ensemble de ces éléments qui me permettent d'y voir plus clair.

Mon grand-père était gérant statutaire, les gérants actuels sont élus.

Les personnes logées gracieusement le sont sans aucune trace écrite entre elles et les SCI, elles occupent simplement les biens.

Cela est-il problématique d'un point de vue fiscal ?

Entendu pour le chantage, donc si l'on vient à avoir connaissance de telles choses, il faut soit en avertir la société, soit le fisc, mais il n'est pas permis de l'utiliser comme levier.

Cordialement,

Par AGeorges

Bonjour,

Puisque vos SCI sont dites à l'IR, il n'y a, en principe, pas de problème avec le fisc pour la partie en occupation gratuite quand elle concerne les associés de la SCI. Pour votre cousine ou vous-mêmes, il faudrait voir si ce droit est transmissible aux descendants. Le cas échéant, vous pourriez examiner comment vous pouvez devenir associés. Et par ailleurs, sans revenus de loyers, il est aussi interdit de déclarer des charges (travaux ...) pour tout ce qui est en occupation gracieuse.

Evidemment, cela ne concerne pas les autres biens de la SCI quand ils sont loués, avec un bail normal.

Côté impôts, chaque associé doit déclarer ses revenus pour autant qu'il y en ait, à hauteur de ses parts. Comme lesdits revenus immobiliers sont taxés au taux supérieur des revenus, le fisc récupère ainsi ce qu'il ne gagne pas si la SCI était à l'IS (voir plus), mais comme l'IS ne permet pas d'occupants à titre gracieux ... On va donc supposer que votre grand-père avait choisi l'option la meilleure.

Par ESP

Bonjour

Je ne pense pas que la réponse soit fiscale, mais je vous laisse en débattre.

Concernant le bien que vous souhaitez occuper, il ne figure pas à l'actif de la SCI, mais se trouve en indivision entre les propriétaires (votre père et ses collatéraux).

Il faut savoir que la décision de louer une maison à usage d'habitation se prend à la majorité des deux tiers.

Si cela se fait, vous devrez payer un loyer, sinon, votre opère peut se voir imposer le paiement à l'indivision, d'une indemnité d'occupation.

Par anon42

Bonjour,

Je vous renouvelle mes remerciements pour tous ces renseignements ainsi que pour le temps que vous m'avez accordé !

Ma dernière question sera probablement la plus simple, pourriez-vous m'indiquer quels domaines du droit sont concernés ici, afin que je puisse m'orienter vers un avocat compétents dans ceux-ci s'il vous plaît ?

Bien cordialement,

Par AGeorges

Droit privé - civil - immobilier pour le principal, avec des soupçons de droit des sociétés et fiscal, tels que rattachés à l'immobilier.

Le mot-clé SCI est sans doute prioritaire.

Par anon42

Entendu, merci encore !

Excellente soirée à vous.