



## Plus de loyer = plus d'usufruit ?

-----  
Par franci

Bonjour à tous  
Notre Sci verse à une usufruitière une partie du loyer d'un local commercial.  
Plus de loyer au 1 juillet.  
Doit- on continuer à payer ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

L'usufruit, c'est le droit, entre autres, de percevoir les fruits du bien dont on a l'usufruit (ici, le bien sont des parts de SCI).

Mais encore faut-il que le bien génère des fruits. L'absence de fruits ne supprime pas l'usufruit. Il n'y a pas de fruits, c'est tout.

Les nus-propriétaires n'ont pas le devoir de compenser l'absence de fruits. C'est à l'usufruitière de faire en sorte qu'il y ait des fruits.

-----  
Par Henriri

Hello !

Franci vous dites "Plus de loyer au 1 juillet" : voulez-vous dire que fin Juin votre SCI aura libéré la partie du local commercial qu'elle loue actuellement à cette usufruitière ?

Vous questionnez : doit- on continuer à payer ? il faut voir votre bail, quand se finit-il (à votre demande ou celle de l'usufruitière) ?

A+

-----  
Par Rambotte

Elle ne le loue pas à l'usufruitière. La SCI propriétaire loue à un commerçant (on imagine).

Je comprends que le commerçant locataire va partir, et qu'il n'y aura plus de loyers reçus par la SCI.

Que prévoient les statuts de la SCI en présence de parts démembrées ? Qui décide de la mise en location ?

-----  
Par franci

Bonjour à tous. Je vous donne des précisions.  
L'usufruitière n'est pas associée de la SCI.  
Elle l'est devenue par jugement de divorce libellé ainsi :

Sur les prestations compensatoires :

À titre de prestation compensatoire M. abandonnera à Mme. l'usufruit pendant sa vie et jusqu'au jour de son décès de divers biens ( description du local ).

Pour répondre à vos questions :

L usufruitière n'a jamais géré ce local ( recherche de locataire , travaux?.)

-----  
Par Rambotte

Autre possibilité, le bien était déjà démembré, et l'usufruitière est usufruitière du bien, et ce sont les nus-proprétaires qui ont apporté leur nue-propriété à la SCI, qui se retrouve seulement nue-proprétaire du bien.  
Mais dans ce cas, la SCI ne peut pas mettre en location le bien, même si son accord est nécessaire, s'agissant d'un bail commercial.

-----  
Par Rambotte

Nos messages se sont croisés.

Qui était propriétaire du bien au moment du divorce ? Monsieur, le couple, ou déjà une SCI ?

Je comprends que Madame est usufruitière du local, et non usufruitière de parts sociales de SCI.  
La mise en location est alors l'affaire de l'usufruitière. Les nus-proprétaires n'ont pas à procurer des revenus à l'usufruitière.

-----  
Par franci

Jugement de divorce en 1984.  
SCI constituée en 1989.

Est-ce que la question ne serait-elle pas :  
Usufruit ou prestation compensatoire ?

-----  
Par Rambotte

L'ex épouse a reçu une prestation compensatoire en nature, sous la forme de l'usufruit d'un bien.

L'usufruit est un droit réel, qui, pour être opposable aux tiers, s'agissant d'un bien immobilier, doit être inscrit au fichier immobilier. L'ex-épouse ou son avocat a-t-elle fait publier le jugement la rendant usufruitière à la Conservation des Hypothèques, aujourd'hui appelée Service de la Publicité Foncière ?

Comment et par qui a été constitué la SCI ? Qu'est-ce qui a été apporté à la SCI, la pleine ou la nue propriété du bien ?  
On comprend que l'ex-épouse n'a pas apporté son usufruit à la SCI ?

Si le jugement attribuant l'usufruit du bien n'a pas été publié, l'apport à la SCI de la pleine propriété du bien n'aura pas été rejeté lors de la publication de l'acte rendant la SCI pleine propriétaire du bien... La SCI se retrouve alors officiellement pleine propriétaire du bien en dépit du jugement attribuant l'usufruit.

-----  
Par Henriri

(suite)

Franci il faudrait faire un effort pour bien expliquer la situation et sa problématique...

Par exemple à propos du fait qu'il n'y aura plus de loyer dès début Juillet :

- pourquoi a SCI verse t-elle une partie de loyer à l'usufruitière ?
- qui est le bailleur ?
- le départ du locataire est-il le fait du locataire?
- ce départ est-il conforme au bail ?

A+

-----  
Par Rambotte

Sachant que le bailleur inscrit au bail puisse ne pas avoir le droit de mettre en location, en présence d'un usufruitier du bien...

-----  
Par Henri

(suite)

Faute de clarification on en est réduit à tout pouvoir imaginer...

A+

-----  
Par Rambotte

Pas le fait que le divorce ayant eu lieu en 1984 et la SCI ayant été constituée en 1989, c'est bien l'usufruit viager du local qui a été attribué à titre de prestation compensatoire lors du divorce.

La SCI n'aurait théoriquement dû pouvoir n'être que nue-proprétaire du local, si l'ex-épouse n'a pas participé à la constitution de la SCI.

-----  
Par franci

Bonjour à tous. Je vous donne des précisions.

L'usufruitière n'est pas associée de la SCI.

Elle l'est devenue par jugement de divorce libellé ainsi :

Sur les prestations compensatoires :

À titre de prestation compensatoire M. abandonnera à Mme. l'usufruit pendant sa vie et jusqu'au jour de son décès de divers biens ( description du local ).

Pour répondre à vos questions :

L'usufruitière n'a jamais géré ce local ( recherche de locataire , travaux?.)

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le jugement ne mentionne pas la SCI et il est antérieur à sa création. Donc rien ne permet d'affirmer que l'usufruitière est associée de la SCI.

Si l'usufruitière a obtenu l'usufruit du bien, il est possible que la SCI n'ait que la nu-propriété.

Et la mise en location par la SCI semble assez bancal (pour ne pas dire illégale) dans ce cas...

-----  
Par Henri

(suite)

On espère toujours les clarifications de Franci. Mais je bien d'accord avec les remarques ci-dessus de Yapasdequoi. Que vient faire la SCI dans cette histoire ? Le titre du sujet "plus de loyer = plus d'usufruit" reste une demande mystérieuse.

Par exemple à propos de la fin du loyer :

- pourquoi a SCI verse t-elle une partie de loyer à l'usufruitière ?

- qui est le bailleur ?

- le départ du locataire est-il le fait du locataire ?

- ce départ est-il conforme au bail ?

Nb : c'est curieux un certain nombre de personnes venant déposant ici leur problématique juridique ne tiennent pas à l'explicitier ensuite.

A+

-----  
Par franci

M. payait puis à la constitution de la SCI c'est celle-ci qui a payé sur conseil de l'expert comptable.  
Vis à vis des impôts Mme est considérée comme usufruitière car elle reçoit l'avis d'impôt foncier.  
Je répète que Mme n'est pas associée.  
Il y a la deuxième épouse veuve et les 2 enfants de la première.

Voulez vous d'autres informations ?

Pour moi la question est :

C'est un usufruit et il n'y a plus de fruit et la SCI ne paye plus.  
C'est une prestation compensatoire et la SCI doit payer jusqu'au décès de Mme.

Et pour vous ?

-----  
Par Rambotte

Comment voulez-vous que l'usufruitière puisse, grâce au jugement de divorce, être devenue associée d'une SCI qui n'existait pas au moment du divorce ?

Plusieurs possibilités :

- Une possibilité rigoureuse : seuls les nus-proprétaires ont participé à la constitution de la SCI en apportant leur nue-proprété. La SCI est devenue nue-proprétaire du local, et l'ex-épouse est restée usufruitière du local.
- Une autre possibilité rigoureuse : les nus-proprétaires et l'usufruitière ont participé à la constitution de la SCI en apportant respectivement leur nue-proprété et l'usufruit. La SCI est devenue pleine proprétaire du local, et l'ex-épouse est devenue usufruitière des parts de SCI.
- Une possibilité non conforme : si le jugement conférant l'usufruit du local n'a jamais été publié, cet usufruit n'est pas opposable aux tiers du divorce. Les nus-proprétaires ont pu fallacieusement apporter leur pleine propriété à la SCI qui est devenue fallacieusement pleine proprétaire du local, cette pleine propriété étant publiée sans rencontrer de contradiction à la publicité foncière. La SCI s'est appropriée l'usufruit de l'ex-épouse (même si des loyers lui ont été versés).

-----  
Par Rambotte

La prestation compensatoire a été payée en nature, par un droit réel sur le bien, à savoir l'usufruit du bien.  
Charge à l'usufruitière, soit d'exercer son usufruit (mettre le bien en location), soit de demander sa conversion (capital ou rente viagère).

Mais est ce que le jugement a été publié, pour qu'elle puisse opposer aux tiers son usufruit sur le bien ? (encore qu'elle devrait pouvoir opposer le jugement à son ex-mari, et possiblement aux ayants-droit de ce dernier)

Il faut que vous puissiez nous dire quels sont les ayants-droit sur le local tel que connus à la publicité foncière. Vous ne pourrez pas avancer sans cette information.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas tellement plus clair...  
Mme a l'usufruit du bien, pas de la SCI ?  
De ce fait, elle met en location, signe le bail et perçoit ses loyers et la SCI ne doit rien.  
La prestation compensatoire est due par M., pas par la SCI ?

-----  
Par Rambotte

Vis à vis des impôts Mme est considérée comme usufruitière car elle reçoit l'avis d'impôt foncier.  
Ce serait un indice que le jugement a été publié, puisque les services fiscaux semblent savoir que l'ex-épouse est usufruitière, lui adressant l'avis de taxe foncière.

-----  
Par franci

Encore une précision : le montant du versement n'est pas la totalité du loyer du local. Environ 43 %.

-----  
Par franci

Encore une précision : le montant du versement n'est pas la totalité du loyer du local. Environ 43 %.

-----  
Par yapasdequoi

Alors il va falloir donner l'info importante :  
Madame est usufruitière de QUOI ?

-----  
Par CToad

Bonjour Franci

Je crois que vous ne comprenez pas : tant que le droit de la SCI à gérer le bien, fusse contre loyer, n'est pas établi personne ne peut répondre à votre question. Vous parlez d'un expert comptable à la création de la SCI : qu'a-t-il dit ? Que possède exactement la SCI ? Le bien était peut-être en indivision et l'usufruitière n'est-elle l'usufruit que sur une partie de cette indivision ?  
Pouvez-vous répondre aux questions posées ?

-----  
Par franci

Jugement de divorce :

Sur les prestations compensatoires :

À titre de prestation compensatoire M. abandonnera à Mme. l'usufruit pendant sa vie et jusqu'au jour de son décès de divers biens ( description du local ).

Mme ne cherche pas de locataires, ne signe pas de bail, rien.

Le bail a été résilié normalement à la fin d'une période de 6 ans.

Mme n'est pas usufruitière de la SCI.

Répartition des parts : sur 100

Deuxième épouse PP 63. US 37

Enfants premier lit : NP 37

Juridiquement Mme n'est ni usufruitière ni associée.

Peut-être faut-il analyser le mot « abandonnera » dans le jugement.

-----  
Par franci

Je vais me renseigner à la publicité foncière du département où est situé le local.

Mais si Mme reçoit le foncier elle doit être inscrite comme usufruitière non ?

-----  
Par yapasdequoi

(bis ... ter... )

C'est une question simple : Est-elle usufruitière du bien immobilier ou de parts de la SCI ?

-----  
Par franci

Mme n'est pas associée ( voir message de 16h47)

Sur la notification d'impôt foncier , il est indiqué que Mme est usufruitière.

Dans la réalité elle ne s'est jamais comportée comme telle.

La Sci a vendu ses différents biens et il reste ce local commercial qui sera à louer à partir du 1.07.Ou à vendre si Mme est d'accord.Après on ferme la SCI.

Malheureusement pour CToad les créateurs et comptables ne peuvent plus me répondre.

Je fais le maximum avec les éléments papiers dont je dispose pour vous aider.  
Je prend quelques jours de vacances. Je pourrai vous répondre sauf si cela nécessite des recherches.

-----  
Par yapasdequoi

Si Mme n'est pas associée et seulement usufruitière du bien, elle devrait toucher directement les loyers et gérer les locations en direct.

En plus elle paye la taxe foncière ce qui renforce cette hypothèse.  
Le paiement via la SCI ne semble pas très conforme à la légalité ...

-----  
Par Rambotte

Après, on peut imaginer un mandat plus ou moins tacite donné à la SCI pour la gestion locative.

Si le local est vendu par la SCI avec l'accord de l'usufruitière du local, le prix sera partagé au prorata des droits.

Du temps où il y avait plusieurs biens dans la SCI, certains étaient peut-être détenus en pleine propriété par la SCI et mis en location, d'où le fait que seule une fraction des loyers étaient remis à l'usufruitière.

Selon l'ensemble des informations fournies, l'histoire qui me paraît la plus probable est :

- L'avocat de l'ex-épouse a fait publier le jugement rendant l'ex-épouse usufruitière du local (d'où le fait que le fisc établit la taxe foncière du local au nom d'une personne physique identifiée comme usufruitière du local).
- Lors de la constitution de la SCI, divers biens ont été apportés dont la nue-propriété du local (d'où le fait que l'usufruitière ne soit pas une associée).
- La gestion locative du local semble faite par le gérant de la SCI (reste à savoir si le bail possède les mentions correctes quant au bailleur, mais la gestion des versements des loyers à l'usufruitière semble correcte).
- Le fait que les loyers cessent ne changent rien au fait que l'ex-épouse reste usufruitière du local.
- Il n'y a pas besoin de vendre le local pour que la SCI cesse : les associés peuvent redevenir nus-propriétaires du local.

-----  
Par yapasdequoi

- Le fait que les loyers cessent ne changent rien au fait que l'ex-épouse reste usufruitière du local.  
Et rien ne l'empêche de remettre en location le bien après le départ du locataire et de recevoir les loyers ensuite.  
Et l'avenir de la SCI est un autre sujet sans relation.

-----  
Par franci

Et si Mme percevait une prestation compensatoire garantie par une fraction du loyer de ce local?

-----  
Par yapasdequoi

Encore une affirmation approximative.  
Pouvez vous recopier exactement le texte du jugement qui lui accorde cette prestation ?

-----  
Par franci

Voir message du 4 à 8h05

-----  
Par Rambotte

Si la phrase fournie au tout début est la bonne (et qu'il n'y a pas d'autres phrases donnant des conditions ou des contraintes), la prestation compensatoire n'est pas une somme d'argent, mais des biens (un droit réel sur des biens, dont le local), à savoir un droit d'usufruit sur ces biens. Cette prestation compensatoire en nature est donc payée (délivrée).

Si vous voulez y voir clair sur l'actuelle situation juridique réelle, la vérification à faire, c'est faire une demande de renseignements au SPF sur le local, pour vérifier la liste des actes publiés relatifs à ce local, et constater (ou non) la

présence de la publication du jugement ayant attribué l'usufruit de ce local.

On devrait aussi trouver dans la liste l'apport de la seule nue-propriété du local à la SCI.

Si vous ne trouvez que l'apport, et alors peut-être de la pleine propriété du local à la SCI, alors cela veut dire que l'usufruit attribué à titre de prestation compensatoire a été ignoré lors de la constitution de la SCI (même s'il a été pris en compte par la distribution du loyer du local).

-----  
Par yapasdequoi

Même avis.

Interrogez le SPF pour en savoir plus.

Revenez nous dire ce que vous y trouverez concernant ce local et la SCI.

-----  
Par franci

Est ce le spf du lieu du local ou celui du sièges social de la SCI ?

-----  
Par yapasdequoi

Le lieu du local.

-----  
Par Rambotte

La demande est à adresser au bureau du SPF du lieu de situation du bien objet de la demande de renseignement.  
Ne renseignez aucune personne. Ne renseignez que la parcelle cadastrale et, si plusieurs lots sur cette parcelle (par exemple copropriété), le n° du lot correspondant au local.