



Achat en SCI en famille

Par Flashgor

Bonjour à tous, je compte acheter une maison avec ma femme, ma fille et son gendre. L'achat en SCI me semble le plus favorable. En revanche, j'ai du mal à calculer les % de chacun, sachant que j'ai une autre fille que je ne veux pas léser lors de la revente et/ou décès de notre part.

Sachant que c'est une maison avec beaucoup de travaux que feront mon gendre et ma fille, ainsi que nous, travaux dont on paiera l'essentiel.

Je ne vois pas trop comment faire.

Des idées ?

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une SCI ne s'improvise pas, vous pouvez consulter votre notaire ou un avocat pour les statuts.

Que ce soit via une SCI ou une indivision, la part de chacun doit être représentative de sa contribution dans l'acquisition.

Sinon il s'agit d'une donation qui doit être constatée par l'acte notarié afin de pouvoir être taxée et rapportée lors de la succession.

"le plus favorable" ? pour quoi ?

Par Isadore

Bonjour,

Je suis d'accord, un achat en SCI doit avoir un but bien défini. Et ce but influera sur la rédaction des statuts. Une SCI impose des contraintes légales et matérielles, qui doivent être justifiées. Sinon, autant opter pour une indivision classique.

Les parts sont proportionnelles à l'apport de chacun. En cas de décès, vos deux filles hériteront de vos parts (sauf testament contraire).

En cas de dissolution de la SCI, votre part des biens de la société réintégrera votre patrimoine.

Donc sauf si vous faites un testament en ce sens, aucune de vos filles ne sera "lésée" par rapport à vos biens.

Pour le reste, votre cadette ne sera pas "lésée" si elle ne tire pas bénéfice d'un bien dans lequel elle n'a pas investi.

Par Flashgor

Bonjour et merci. Comme quoi je n'y connais rien. Je pensais que c'était la meilleure solution pour répartir des parts inégales. Du style 20% au gendre, 40% à ma fille et 20% pour chacun des parents. Bon, faut que je m'y penche sérieusement.

En dehors de ce problème juridique, comment calculer pour ne pas léser mon autre fille ?

En gros, maison à 400 k, 200 k de travaux, valeur après travaux 1 m. Et je ne peux pas forcément donner 200 k à mon autre fille.

Bon, je ne suis pas forcément très clair mais comme dans ma famille, il y a eu un problème lors de la succession, je prends les devants.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Une indivision permet aussi des parts inégales.
Donc revoyez vos motivations pour une SCI vs indivision.

Qui paye cet achat ?

Si chacun paye sa part, il n'y a pas de lésion de votre autre fille.

Si vous payez plus que votre part et que votre fille reçoit plus que ce qu'elle paye, la différence est une donation.

Si vous avez 2 enfants, vous devez faire en sorte que votre autre fille ne reçoive pas moins de 1/3 de la succession après votre décès (sa part réservataire), sinon votre fille donataire devra lui verser la différence.

Par Flashgor

Chacun va payer sa quote-part, à déterminer, pas de soucis là-dessus. C'est plus pour l'argent que je vais mettre dans les travaux personnellement où il faut que je trouve un moyen de compenser envers mon autre fille. Bon, je trouverais bien; quitte à la favoriser pour la succession.

Merci pour vos réponses.

Cordialement.

Par yapasdequoi

De même, chacun peut payer sa part des travaux. Pourquoi les prendre en charge seul ? La plus-value ajoutée par les travaux peut aussi être répartie a posteriori... à condition de garder tous les justificatifs.

Article 815-13

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

Par Flashgor

Oui, mais là c'est une question de moyens, j'en ai beaucoup plus que ma fille qui va acheter avec moi. En revanche, ils auront besoin d'huile de coude, ce que je compte régler est la piscine, nouvelle chaudière, tous les gros travaux.

Ceci dit, c'est loin d'être réglé cet achat, vu qu'on achète à des gens très instables socialement, qui ne se parlent plus.

Par exemple, notre interlocuteur campe dans cette maison depuis un an sans électricité ni eau. J'ai beau lui expliquer qu'il a droit au RSA et au rétablissement de l'eau et l'électricité, peine perdue...

Par CToad

Bonjour

Concernant votre autre fille : si à votre décès vous n'avez pas le patrimoine pour compenser les dons à votre fille aînée, soit :

- elle aura des parts de la SCI qui ne lui apporteront rien si ce n'est un beau papier et une infime part de loyer s'il y en a un qui est versé

- soit elle aura des parts d'une maison occupée par sa sœur, idem, elle ne pourra pas en faire grand chose.

Avez vous discuté avec elle ? Vous qui êtes dans une succession compliquée, vous ne vous en préparez pas une facile.

Il vaudrait mieux rencontrer un notaire pour aborder la problématique couplée de cet achat et de votre succession, en expliquant bien tous vos souhaits à vous, votre épouse et vos enfants.

Si votre souhait est l'équilibre entre vos deux enfants et leur indépendance l'une vis à vis de l'autre, vous ne devez pas prendre de parts dans ce bien, de quelle que façon que ce soit. Vous faites une donation rapportable à votre fille aînée, qui se débrouille, en revoyant son projet à la baisse par exemple (la piscine peut peut-être attendre ?) en la prévenant qu'à votre décès elle devra une somme d'argent à sa sœur.

Encore une fois le mieux est de voir un notaire, les chiffres et les souhaits à la main, pour préparer au mieux l'avenir

Bonne continuation à vous,

Ctoad

Par yapasdequoi

CToad a la voix de la sagesse...