



## Sci et enfants d'une précédente union

-----  
Par louise24

Bonjour ,

mon mari et moi avons acheté à 50/50 une maison et deux appartements en loi Pinel. Il a trois enfants d'une précédente union et moi une fille d'une précédente union. nous souhaitons créer une SCI lui et moi. Que se passe t il en cas du décès de l'un de nous deux? les enfants peuvent ils s'opposer à ce que l'associé restant soit l'unique propriétaire des biens ?

merci

louise

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Les parts de SCI font partie de la succession du défunt, elles sont transmises aux héritiers, à savoir la conjointe survivante et les enfants du défunt.

Et la propriétaire des biens, c'est la SCI, pas les associés.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le défunt pourra léguer ses parts de SCI au survivant par testament, mais si le legs dépasse la quotité disponible, le veuf devra indemniser les enfants.

La quotité disponible de votre époux est d'un quart de la masse successorale, la vôtre de la moitié.

Si le survivant n'a pas les liquidités pour indemniser les autres héritiers, il devra vendre une partie de ses biens ou céder des parts de SCI.

Autant dire que si la majorité de vos patrimoines sont composés de parts de SCI, ça risque de coïncider.

A noter : on peut démembrement des parts de SCI, le survivant pourra avoir l'usufruit des parts du défunt. A son décès, les enfants récupéreront la pleine propriété des parts.

-----  
Par Rambotte

On peut même faire du démembrement croisé de parts de SCI (ce que l'on ne peut pas faire directement sur un bien).

-----  
Par louise24

ok donc autant ne pas créer de sci et laisser au dernier vivant en usufruit c'est ça ? dans ce cas comme nous avons fait un testament dans ce sens le conjoint survivant pourra avoir l'usufruit des trois biens c'est bien cela ?

-----  
Par louise24

j'ai trouvé ce texte sur legalplace : La succession en SCI : le cas d'une famille recomposée

Dans une SCI constituée par deux époux, il est possible que les statuts prévoient la continuation de la société avec le seul conjoint survivant. Cette solution est souvent privilégiée lorsque la SCI à caractère familial est constituée entre

deux époux ayant des descendants issus de précédents liens conjugaux. La société se poursuit donc avec l'époux survivant devenu associé unique. Ce système vise à empêcher que le concubin survivant soit contraint de quitter la SCI à la demande des héritiers de l'époux décédé.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, ce système est possible, mais à condition de respecter la réserve héréditaire des enfants. Le souci n'est pas de s'assurer que le survivant aura la propriété de toutes les parts de SCI.

C'est de savoir s'il pourra indemniser en argent les héritiers réservataires.

Par exemple si les parts de SCI du défunt valent 100 000 euros, le veuf devra reverser 75 000 euros aux enfants, en argent ou en nature, à son choix. S'il peut se procurer cet argent (prêt, liquidités propres), aucun souci. Sinon, il va devoir vendre une partie de la succession (ou de ses biens propres), ou encore céder des parts aux enfants.

Il existe plusieurs possibilités pour évincer les enfants de la SCI, mais aucun qui permet de s'affranchir de la réserve héréditaire.

-----  
Par Rambotte

Ce qui est contradictoire dans ce texte est qu'on parle d'époux, et qu'on conclue par "ce système vise à empêcher que le concubin survivant soit contraint de quitter la SCI à la demande des héritiers de l'époux décédé."

Sans ça, il n'empêche que les héritiers sont héritiers, et ont droit à leur part d'héritage (et pas seulement leur réserve, sauf disposition hors part en faveur du survivant), fut-ce en valeur.

Je n'avais pas vu la réponse d'Isadore, mais il y a toujours cette mauvaise habitude de dégainer la réserve, alors qu'on n'est pas forcément dans une situation d'avantage pris sur la quotité disponible !

Par exemple, si le conjoint choisit l'usufruit de la succession, les héritiers ont droit à la nue-propriété de leur réserve, mais aussi à leur part dans la nue-propriété de la quotité disponible.

-----  
Par louise24

merci pour ces réponses pouvez vous m'éclairer sur la nue propriété et en quoi consiste t elle svp?

-----  
Par Rambotte

La nue-propriété, c'est la propriété sans la jouissance, la jouissance étant conférée à l'usufruitier, par un simple testament, ou par la donation entre époux.

-----  
Par louise24

nous avons fait un testament au dernier vivant et usufruit en gros nous voulons pas que l'un des enfants les siens ou ma fille puissent nous faire vendre nos biens après le décès d'un de nous deux. en gros nous voulons qu'ils attendent le décès du conjoint restant.

-----  
Par Rambotte

En fait, l'usufruit n'empêche pas de faire vendre la nue-propriété, s'il y a indivision sur la nue-propriété entre les héritiers et l'usufruitier. Laquelle vente est sans effet sur l'usufruit : le conjoint survivant est protégé quant à la jouissance du bien, jusqu'à son décès.

Le but de l'usufruit, c'est cela : garantir la jouissance du bien, pour que le survivant ne se retrouve pas à la rue, peu importe le propriétaire. Mais l'usufruit ne garantit pas l'absence de changement de propriétaire (qui restera nu).