



Procédure de vente du patrimoine d'une SCI

Par BEKKA

Mon père a créé une SCI en septembre 2015 avec ses 5 enfants. Cette SCI contenait son patrimoine foncier dont il gardait l'usufruit : Une maison de campagne de 250 k?. Ses dernières volontés étaient de garder cette maison, dans laquelle il avait beaucoup investi, dans la famille.

Il est décédé en janvier 2018 et nous avons bénéficié des frais de notaire réduit à 5% (au lieu de 20 % sur un héritage classique). Chaque enfant a maintenant 1/5 des parts.

Un de mes frères (D), qui avait une très mauvaise relation avec mon père, a refusé dès le décès de mon père de payer sa part des frais de maintenance (1 500 ? par an pour une part).

En 2018, nous étions 3 enfants à vouloir conserver la maison. Mais en mettant une forte pression sur les autres membres, il a réussi à convaincre 3 d'entre eux à vendre la maison.

Je suis la seule à ne pas vouloir la vendre. J'ai exprimé mon désaccord sur cette vente lors de la réunion générale de la SCI et déposé une lettre chez le notaire.

Malgré cela, mon frère (D) a mis la maison en vente en signant un mandat avec mes 3 autres frères et s?urs.

Je n'arrive pas à avoir de réponses écrites du notaire qui a rédigé les statuts (classiques) sur ces questions:

1/ Comment traiter le cas d'un membre d'une SCI qui ne veut pas payer le passif de la SCI (La part de ses frais de maintenance). J'ai cru comprendre qu'il devenait débiteur d'une dette auprès de la SCI, mais comment récupérer cette dette sans vendre le patrimoine ? Peut-on éponger cette dette en redistribuant ses parts ?

2/ Le mandat de vente signé par 4/5 membres est -il légal et valide ?

3/ Comment est appliquée la règle des 2/3 qui est mise en avant par (D) pour valider son mandat ?

4/ Est-ce que (D) peut se faire justice lui-même et appliquer cette règle sans passer par le Tribunal de Grande Instance qui est, semble-t-il, seul capable de me forcer à vendre.

Je n'y connais rien en législation et je suis désespérée de ne pas trouver de réponses claires.

Pouvez-vous m'aider ?

Merci par avance de prendre le temps de me lire et pour vos réponses.