



Cession de part sur SCI, changement de statuts

Par **TESSIER THIERRY**, le **17/01/2017** à **18:21**

Bonjour, je vais tenter d'exposer ma problématique assez simplement ci dessous, merci de vos réponses les plus juste possible.

Mes parents avaient, avant de se séparer, signer plusieurs cautions bancaires de façon solidaire peu avant la guerre du golfe dans les années 90. Le marché de l'immobilier à l'époque fut gelé et aucune vente sur les domaines de mes parents ne purent avoir lieu. Ils ont tout perdu ou presque et ils se sont séparés.

Ma mère put récupérer sur la vente de leur maison, un peu plus de 500000 francs et put se reloger. Mais pour protéger son bien des prélèvements des banques vis à vis des cautions solidaires à rembourser, ma mère créa une SCI et mis sa soeur et son beau frère majoritaire en part sur cette SCI définit comme suit:

Création capital et SCI= 5000 francs en 500 parts égales de 10 francs.

répartitions des parts:

Beau frère= 250 parts

Soeur = 249 parts

ma mère = 1 part.

Injection dans la SCI de 501940 francs pour l'achat de la maison de ma mère dans la quelle elle vit aujourd'hui.

Cette opération avait pour but de protéger le bien et d'empêcher, la ou les banques, de saisir le bien pour se rembourser des cautions

Aujourd'hui 25 années ont passées, les cautions sont quasiment toutes payées, il n'en reste qu'une , ma mère approche des 80 ans et souhaite faire faire à sa soeur et son beau frère une cession des parts à mon endroit.

Soit 499 parts à céder de sa soeur et de son mari à moi même. Ma mère garderait sa part.

Le but étant de transmettre de son vivant son bien (donc sa maison)à son fils (moi) via notaire et de continuer à protéger ce même bien au cas ou, et tant que la dernière caution ne sera pas finie de payer (fin 2018).

Question:

La cession de part est elle normalement envisageable et cette démarche doit elle légalement émaner de mon oncle et ma tante (la soeur de ma mère et son mari donc)?

Quel coût est à prévoir au niveau notarial?

Est il préférable d'effectuer cette démarche ou plutôt de dissoudre la SCI et me rendre propriétaire?

Les parts à l'époque étaient à 10 francs l'unité, doivent elles être révisés si la valeur de la maison à augmenter (c'est le cas)?

Les travaux effectués depuis 25 ans dans cette maison et ayant apportés une grosse plus value au bien peuvent ils être pris en compte dans le calcul des parts aujourd'hui (si calculs des parts il y à)?

Dois je racheter les parts de mon oncle et de ma tante ou une cession est elle possible sans transaction financière?

Qu'en est il des impôts?

Devrais je payer des droits de successions si la cession de part est possible?

Voilà, pour le moment je pose les bases, j'ai d'autres questions mais je préfère déjà vous laisser répondre à celles ci.

Merci pour vos retours à suivre les plus constructifs possible.

Bonne soirée

Thierry

Par **TESSIER THIERRY**, le **12/02/2017** à **19:57**

Il n'y à personne sur ce site?

Par **Visiteur**, le **12/02/2017** à **22:13**

Mais si, mais si...

Pour une transaction à titre onéreux ou gratuit, bien que les associés soient libres de recourir à n'importe quelle méthode d'évaluation, celle-ci doit être objective et réaliste par rapport au marché pour qu'elle ne puisse être remise en question par les services fiscaux.

On détermine la valeur de l'actif net (biens possédés- dettes), on divise ce dernier par le nombre de parts pour obtenir le prix unitaire.

Il est d'usage d'appliquer une décote sur cette valeur.

En principe, plus le pourcentage des parts cédées est faible, plus la décote est élevée.

Par **TESSIER THIERRY**, le **13/02/2017** à **19:06**

Ha merci, je désespérais d'avoir un interlocuteur !

Donc si je comprends bien votre réponse et en prenant notre exemple ci dessus , en admettant que le binc de ma mère soit estimé aujourd'hui à 200000€ (au hasard), il n'y à pas de dettes, donc on divise ces 200000€ par les 500 parts, ce qui donne 400€.

En clair pour avoir les parts à mon nom je dois les racheter, ce qui revient à payer la maison qui constitue mon héritage !!!

Y à t'il quelque chose que j'ai oublié ou me suis je trompé dans mes calculs?

Même en appliquant une décote de 50% (encore au hasard), il me faudrait 100000€ pour devenir majoritaire en mon nom des parts qui constitue la SCI créée par ma mère et sa soeur!! c'est aberrant je trouve.

Il doit forcément y avoir une autre solution. La cession des parts ne peut elle pas se faire simplement devant un notaire pour un changement de nom ou de statuts?

Merci de votre retour.

Par **TESSIER THIERRY**, le **11/03/2017** à **19:00**

plus personne??

Par **stefie34**, le **04/04/2017** à **23:50**

je suis dans le même cas que vousvaut mieux prendre rendez-vous chez un notaire^pour avoir nos réponses et en plus les consultations sont gratuites

Par **TESSIER THIERRY**, le **04/04/2017** à **23:59**

oui c'est pas faux, dommage que ce site ne vive pas plus...

Par **Visiteur**, le **05/04/2017** à **02:52**

Bonjour,

Nous sommes des individus qui ont leur vie et qui passent de temps en temps ici pour aider bénévolement.

Oui, votre raisonnement est le bon même si la décote de 50% vous conduirait droit au contrôle fiscal. 5 à 20% maxi est la pratique habituelle.

Vos tante et oncle n'ont pas apporté de capital au départ mais sont propriétaires via la sci. Là est le problème!

Logiquement, votre mère devrait être usufruitière car c'est elle qui a l'usage du bien.

Donc il serait logique que vous récupériez la nue-propriété et l'usufruit à votre mère pour que les choses soient dans l'ordre.

Acheter vous coûtera cher, une donation vous coûterait 55% après un petit abattement de 8000€ environ.

La protection recherchée au départ abouti à une situation paradoxale, faites vous aider par un bon avocat fiscaliste ou notaire.

Par **Visiteur**, le **05/04/2017** à **03:12**

Bonjour,

Nous sommes des individus qui ont leur vie et qui passent de temps en temps ici pour aider bénévolement.

Oui, votre raisonnement est le bon même si la décote de 50% vous conduirait droit au contrôle fiscal.

Vos tante et oncle n'ont pas apporté de capital au départ mais son propriétaires via la sci.

Logiquement, votre mère devrait être usufruitière car c'est elle qui a l'usage du bien.

Donc il serait logique qu'ils vous donnent la nue-propriété et l'usufruit à votre mère pour que les choses soient dans l'ordre.