Image not found or type unknown

# Création SCI avec clause de tontine pour favoriser un héritier

Par **Pelaez Tony**, le **19/07/2017** à **13:37**

Bonjour,

Voilà ma situation:
J'ai 4 enfants. une fille issue d'un premier mariage. 2 fils issus d'un second et un dernier fils issu d'un troisième mariage. Je vis actuellement avec ma concubine en union libre qui ne dispose aucun enfant.

à mon décès, je souhaiterais avantager mon dernier fils, plus jeune et plus présent. Je souhaite surtout limiter au maximum la part d'héritage revenant aux deux garçons issus de mon second mariage.
A noter que j'entretiens toujours des relations cordiales avec la mère de mon dernier et qu'elle ne possède pas d'autre enfant que lui.

Je ne dispose pas d'un patrimoine conséquent, simplement un appartement d'une valeur de 200.000 euros que je n'utilise pas et que je pense vendre. à mon décès 75% de mon patrimoine doit être distribué de manière égale à mes 4 enfants, et je peux choisir par acte notarié à qui attribuer les 25% restant constituant ma réserve héréditaire, éventuellement mon dernier fils que je souhaite avantager.

Je souhaiterais aller plus loin.

J'ai pensé à divers montages mais je dois avouer me perdre un peu, et surtout je reste assez frileux après avoir consulté un avocat spécialisé dans le domaine qui s'est révélé plutôt malhonnête et peu aidant...

L'idée vers laquelle je tends aujourd'hui serait:
- vendre mon appartement.
- Créer une SCI avec la mère de mon dernier fils à hauteur de 50% de parts chacun.
- faire des apports en compte courant d'associé afin d'acquérir un bien à but locatif.

J'ai pensé à insérer une clause de tontine à la création de la SCI. afin que si je décède en premier, mon ex femme récupère l'intégralité de mes parts et pourra, à son décès, les transmettre à son seul héritier.
Pour être valable, le caractère aléatoire de la tontine doit être respecté, tant au niveau de l'égalité dans le montant investi dans l'achat, tant au niveau de l'espérance de vie.
Dans mon cas, il y a 15 ans d'écart entre moi et mon ex épouse (j'ai 70 ans et elle 55). Je

crains donc que le caractère aléatoire lié à l'âge ne soit remis en question par les autres héritiers lésés.

Ma première question est la suivante:
Est ce que le caractère aléatoire discutable lié à l'âge peut être compensé par un "déséquilibre" de l'autre côté de l'aspect financier. Par exemple pour compenser mon âge plus avancé, la création de la SCI serait de 25% des parts pour moi et 75% pour mon ex femme?

Ma seconde question:
Suite à la vente de mon appartement, je disposerai d'une trésorerie beaucoup plus fournies que mon ex-femme pour financer l'achat d'un bien par la SCI via un compte courant d'associé. En admettant que je dispose simplement de 25% de parts sociales et l'autre associé de 75%, et que par exemple j'apporte 150.000 euros en compte courant et l'autre associé 25.000, cette pratique ne remettrait-elle pas en cause l'aléa financier de la tontine?

Ma troisième question:
En cas de décès de l'un des deux associés de la SCI possédant une clause de tontine, l'associé survivant, par le jeu de la rétroactivité de la condition, sera considéré comme ayant été l'unique associé depuis la création de la société. Dès lors, la société est considérée avoir été créée par un associé unique, entraînant ainsi l'absence d'un élément essentiel du contrat de société visé à l'article 1832 du Code civil : la pluralité d'associés. La société serait donc potentiellement qualifiée de nulle.
Peut-on intégrer un troisième associé, très minoritaire (1% des parts ou moins) sans qu'il ne soit inclus dans la clause tontinière existant entre moi et mon ex épouse? Ainsi au décès de l'un des deux, la SCI reste valide car, après l'application de la tontine, elle disposait de plus d'un associé.

Ma troisième question (qui aurait pu être la première):
En cas de remise en question par les héritiers lésés, comment serait interprété le fait que j'opte pour une clause de tontine avec mon ex femme alors que je vis en concubinage avec une autre femme. Mon intension de favoriser l'un de mes héritiers ne serait-elle pas trop flagrante? Cette "flagrante" intention pourrait-elle être atténué par l'ouverture d'assurances vie avec pour bénéficiaires chacun de mes enfants, prouvant ainsi ma "bonne foie" de traiter chacun de mes enfants sur un pied d'égalité d'un point de vue successorale.

Ma dernière question:
Enfin, si tout ce montage est réalisable, ce dernier fils que je souhaite avantager pourrait-il être gérant et/ou associé de cette SCI sans éveiller d'avantage de soupçon?
Le fait qu'il soit déjà gérant d'une SCI peut être l'une des motivations de ce choix. Le fait qu'il souhaite gérer l'investissement de sa mère peut aussi être un motif valable valable selon moi.

Je vous remercie par avance pour vos retours. Si cela est nécessaire à d'éventuelles réponses, mon ex femme dispose de trésoreries mais d'aucun bien immobilier. Elle dispose également d'une situation professionnelle non optimale. Un objectif patrimonial via l'acquisition d'un patrimoine immobilier locatif afin de préparer un complément de retraite peut tout à fait en être officiellement la raison principale.

Bien entendu, si d'autres solutions complètement différentes vous semblent plus adaptées à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ma situation, je serais ravis de les lire.

Je sais que cette situation est compliquée, et mon texte relativement long. Je tenais simplement à exposer au mieux ma situation pour faciliter vos éventuelles réponses.

Je vous remercie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés