Image not found or type unknown

Héritage SCI : Modification et répartition des parts inégales

Par **Sterimar**, le **17/10/2023** à **09:08**

Bonjour,

Je vous contacte car j'aimerai de l'aide concernant l'héritage d'une sci dont mon père était le seul gérant et l'adresse du siège n'était pas mise à jour.

Ma soeur et moi-même avons hérité, de notre père décédé, sa maison liée à une SCI .
La succession est terminée et la maison a bien été prise en compte (50% de la valeur chacun).
La sci n'est pas mentionnée sur la dévolution successorale car ce n'est pas au nom propre de notre père, selon le notaire.
Le compte n'ayant pas été gelé comme ses comptes pro et perso, nous avions accumulé des dettes que nous avons résorbé.
Notre père était l'unique gérant de cette SCI. Il n'avait pas effectué de dissolution de la sci suite au rachat des parts de son ex, ni de changement d'adresse du siège sociale. Cette SCI a 21 parts sociales détenu par mon père.

Pour la vente de la maison, il nous a été conseillé de faire un changement de status pour éviter tout problême avec l'acheteur, après vente. Pour la gestion du compte bancaire de la sci, nous avons déposé des apports pour couvrir les frais eau , électricité... Ce compte est positif.
La banquière refuse de nous donner la gestion du compte bancaire SCI via internet car nous n'avons pas effectué le changement de status.

Ma soeur a contacté le commercial d'une société de juriste par internet pour s'informer sur les démarches.
Au vu des 21 parts, ce commercial a expliqué qu'il était possible de faire des parts à 0.5 pour un partage équitable (10.5 chacun). Ma soeur a accepté le devis (et je l'ai accepté, sans avoir lu) et nous l'avons payé (plus de 700 euros)
Nous avons reçu le document final de la part de cette société que nous devons signer.
Le soucis est que l'adresse n'a pas été mise à jour (ancienne adresse du siège social) et dont l'AG se serait effectué à cette ancienne adresse et les parts ne sont plus équitables. (11 parts pour ma soeur et 10 parts pour moi).

Suite à notre demande et questionnement sur la répartition des parts et la mauvaise adresse, voici la réponse de la juriste en copié / collé, je cite :

- " L’idéal est de mettre la véritable adresse du siège car le risque est de ne pas recevoir le courrier lié à la société mais également de recevoir une radiation d’office liée au défaut d’adressage de votre société (si le greffe reçoit un courrier en NPAI par exemple).
Pour effectuer cette démarche, des coûts supplémentaires sont à prévoir (honoraires, débours, annonce légale etc). Vous trouverez un devis en pièce-jointe. (310 euros) "

- " En ce qui concerne la distribution des parts, il est impossible de diviser une part. Mes collaborateurs le savent très bien, il y a eu un malentendu si vous avez compris l’inverse.
Le nombre des parts est impair (21), la répartition sera donc 11 pour un associé et 10 pour l’autre. Merci de voir avec votre notaire pour la répartition des parts. Dans les actes liés à la dévolution, aucune indication n’est mentionnée. ".

Que pensez-vous de la situation ? Si je signe ce document avec le partage des parts non équitables, serais-je confronté à des soucis durant la vente (répartition de l'argent de la vente par exemple) ? N'est il pas préférable de dissoudre / liquider la SCI dès maintenant, si cela est possible ? Nous avons un acheteur très interessé pour la maison, qui va nous faire parvenir une offre que nous devrions accepter.

Au sujet de la banque et du compte SCI, étant héritiers, nous avons été dans l'obligation de combler les dettes. Dans ce cas, je ne comprends pas pourquoi nous ne pourrions pas récupérer l'argent / gérer le compte à distance ou même le clotûrer, sans modifications de status.

Merci d'avoir pris le temps de lire et merci d'avance pour votre aide :)

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **18/10/2023** à **08:18**

Bonjour et bienvenue

La notification du changement d'adresse au greffe du tribunal compétent et à tous les créanciers de la SCI a-t-elle été effectuée avec l'appui du notaire ?

En principe, une part de SCI est indivisible. Cela signifie qu'elle ne peut pas être divisée en deux ou plus. Cependant, il existe des exceptions à cette règle. Par exemple, si tous les associés sont d'accord, ils peuvent décider de diviser une part en deux. Cela doit être fait par une modification des statuts de la SCI, qui doit être enregistrée auprès du greffe du tribunal de commerce.

Votre cas et trop pointu pour être diffusé sur ce forum, limité à l'information juridique.

Je vous invite à contacter la chambre régionale des notaires, qui peut vous offrir un RDV de conseil en toute gratuité. Vous avez aussi la possibilité de chercher une permanence d'avocat, mais il faut que ce dernier soit expérimenté en succession et parts de SCI.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés