



Cession de parts sociales SCI

Par **mamt5159**, le **14/08/2013** à **23:22**

Bonjour à tous,

Nous avons le projet d'acheter une maison grâce à une SCI avec 3 associés.

- Le père de ma concubine (98% des parts)
- Ma concubine (1%)
- Moi (1%)

Nous souhaitons vivre dans la maison achetée par la SCI.
La maison coûte 130.000€ et sera financée à 100% par un emprunt.

Nous pensions initialement qu'il était possible de faire un bail dont le loyer serait égal au montant des remboursements d'emprunt et que chaque année, le père nous céderait un pourcentage de parts (équivalent au montant des loyers versés dans l'année). En gros, on équilibre les comptes de la SCI par notre loyer mais l'argent n'est pas perdue pour nous (cession de parts).

Confirmez vous que cela n'est pas possible ?

La seconde hypothèse (c'est le but d'une SCI normalement) consiste à ne pas payer de loyer mais faire un versement du montant du remboursement mensuel en compte courant des associés. Le compte courant sert à rembourser l'emprunt. Et au bout de 10 ans, le père fait une donation soumise à l'abattement calculé de cette manière = 130.000-Dettes.

Avez vous d'autres idées ?

Au début, on s'est lancé là dedans sur les recommandations d'un banquier, habitué à travailler avec le père. Mais plus le temps et les recherches passent, plus on se dit qu'on va pas réussir à aller au bout.

Le but étant de bénéficier de la facilité d'emprunt du père pour devenir nous (jeune actif) propriétaire, petit à petit.

Merci d'avance.
Mat & Sarah

Par **jluc11**, le **17/08/2013** à **17:02**

c'est l'inverse qu'il faut faire. Vous faites une sci avec vous et votre conjoint majoritaires 90 et votre bp 10 %

LA SCI fait l'emprunt et vous versez un loyer pour payer la mensualité. Au bout votre b pere fait une vente ou donne les parts de la sci
Mais comptez vous verser un loyer au moins ?

Par **mamt5159**, le **17/08/2013 à 17:15**

Bonjour.

Merci de votre réponse.

Votre idée est bonne seulement la banque n'acceptera l'emprunt que si le b-père est majoritaire (notre profil n'est pas rassurant pour eux... celui du b-père l'est beaucoup plus avec plus de 1000k d'actifs). Une autre idée ? Si on paye un loyer pendant 3-4 ans histoire de diminuer le passif... il est possible que ma conjointe et moi rachetons les parts avec le calcul suivant admis par les impôts :Prix de la maison - dettes - 5%...

Par **mamt5159**, le **17/08/2013 à 17:16**

Ce calcul semble déterminer le prix des parts.

Par **jluc11**, le **17/08/2013 à 19:24**

et vous les racheterez comment les parts ?
avec un emprunt ?

la banque pretera avec une hypothèque sur la maison et en plus la caution de votre beau pere eventuellement mais si vous etes locataire et sans revenus de toute façon elle bloquera

Par **mamt5159**, le **17/08/2013 à 22:15**

Le projet consiste à acheter quand ma conjointe aura fini ses études et commencer à travailler. Pour ma part je travaille déjà avec un bon salaire mais les prêts aux célibataires sont rares.

Par **jluc11**, le **18/08/2013 à 07:36**

Vous etes vous renseigné deja aupres des banques ? en ce moment ils sont penibles je suis d'accord mais un projet bien ficelé avec quelqu'un en garant a de fortes chances de passer apres cela depend du pret et de sa duree mais le montage de la sci aura peu d'impact en plus votre bp va etre soumis aux pv lors de la vente des parts