



SCI et transmission en cas de décès

Par franciscoringo, le 03/05/2023 à 21:13

Bonjour,

Nous allons acheté notre résidence principale via une SCI afin de pouvoir rééquilibrer les parts avec ma compagne une fois qu'elle pourra mettre plus d'argent dans le projet.

Cependant je souhaite qu'elle n'ai pas de soucis en cas de décès (le mien) avec mes héritiers vu qu'elle ne sera pas majoritaire et si nous n'avons pas encore d'enfants. J'ai pensé faire un démembrement des parts en cas de décès et de léguer l'usufruit à ma compagne (on est simple concubin, mais on compte se pacser dans les prochains mois) et la nu propriété à mes héritiers (enfant ou en attendant membres de ma famille)

La sci sera à 70% (moi) et 30% (compagne).

En cas de décès, mes 70% seraient demembrés en 70% usufruit et 70% en nu propriété.

Ma compagne aurait donc 100% de l'usufruit dont 30% en pleine propriété. Elle devrait pouvoir rester sans soucis dans le logement, n'est ce pas ?

Qu'en pensez-vous et quelles solutions sont recommandés dans ce cas ?

Par Marck.ESP, le 03/05/2023 à 21:29

Bonjour et bienvenue

Je suppose que vous souhaitez qu'en cas de deces, vous souhaitez que votre partenaire puisse habitez le bien en ayant l'usufruit de vos parts en plus de la propriété des siennes. 2 testaments peuvent être rédigés, mais personnellement, j'apprécie les effets du démembrement croisés des parts sociales d'une SCI.

Chaque associé teste nu-propriétaire de ses parts et reçoit l'usufruit des parts de l'autre.

Ainsi, en cas de décès, par exemple de vous, l'usufruit rejoint la nue-propriété et votre partenaire retrouve la pleine propriété de ses parts mais reste usufruitière des vôtres (vos enfants ne recevant que la nue-propriété).

Bien entendu, débattiez de cela avec votre notaire.

Par franciscoringo, le 04/05/2023 à 09:27

Bonjour,

Merci pour votre réponse. J'ai un peu de mal à savoir si le demembrement croisé est adapté dans une situation où les parts ne sont pas équilibrées (car un fait un apport plus élevé que l'autre)

Si j'essaye de comprendre le demembrement croisé proposé ici alors on aurait ce schéma :

Actuellement on aurait :

70% pleine (moi)

30% pleine propriété (compagne)

En démembrement cela donnerait quoi concrètement ?

70% de nu et 30% d'usufruit

30% de nu et 70% d'usufruit

Mais dans ce cas c'est pas vraiment représentatif des apports ?