Probleme de succesion

Par **bobo2**, le **30/07/2005** à **15:30**

Bonjour,a tous,
Voilas je vous explique :mon pere et ma mere ont construit une maison il ya 25 ans puis plus tard une SCI.
Mon pere et decesder en 2000.

Les 2 immeubles de la la SCI etait entierement remboursse anissi que la maison.
Depuis un peu plus de deux ans ma mere vit uvec un homme en location(hors sci) et a vendu un immeuble de la SCI il y a 1 ans, elle nous a donc demander(forcer) a signer un document pour poivoir vendre, le probleme c'est de savoir si nous avions droit (apparament) a un pourcentage de cet vente, car d'apres ce que j'ai put comprendre elle nous aurait signer renonciacion... et la sa se corse, car lors de cet vente j'ai demander (a de nombreuse reprise cela, a duree env 2moi) a ma mere, pourquoi je devait signer, elle m'a tout simplement repondut qu'elle avait besoin de ma signature pour vendre et quand elle en a eu marre elle m'a dit "tu croit tout de meme pas profiter de MON argent" sans me dire pourquoi et je ne me rappelle pas avoir signer.

Maintenant c'est au tour de la maison et je ne sais pas du tout comment cela DOIT ce passe, car d'apres ses actes passe, j'ai un peut peur de tout ce qui ce passe actullement c'est que je me demande ou passe tout cette argent car nous n'avons rien toucher du tout.

Donc ma question se resume finallement en qq point :

-Est ce que qq chose devrait nous revenir a mon frere et moi : (pourcentage : maison, SCI,compte, commun)

Si oui :

-quel recour avons nous pour pouvoir y prendre ?
-Pouvons nous reclamer un pourcentage sur la vente de l'immenble?

Par **Olivier**, le **31/07/2005** à **00:59**

bon en gros si j'ai bien compris :

ta mère veut céder un bien qui appartient à une SCI dont tu détiens des parts en vertu de la succession de ton père... Jusque là pas de problème.

D'où ma question : qui est gérant de la SCI ?

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **01:34**

Ma mere est gerante

Par **Olivier**, le **31/07/2005** à **09:19**

d'accord. Alors là je ne comprends pas pourquoi elle a besoin de votre accord. Que disent les statuts de la société au sujet de la vente des immeubles ?

Par **Ben51**, le **31/07/2005** à **09:44**

Il faut effectivement voir dans les statuts, car il y est surement stipulé que (dans la mesure où la SCI n'a le plus souvent pour objet que l'acquisition et la gestion d'immeubles) la vente d'un immeuble appartenant à la SCI doit être décidée à la majorité (simple, qualifiée, voire peut être à l'unanimité) des associés ...

Ce qu'il faut donc savoir à mon avis, c'est moins qui est gérant, mais plutôt quelle est la répartition des parts, et partant qui dispose de la majorité requise pour prendre une telle décision ... C'est d'ailleurs certainement pour ça que votre mèer a besoin de votre signature

Si par exemple la majorité des 2 tiers est requise, et que vous possédez vous-même plus d'un tiers des parts, vous disposez ainsi d'une minorité de blocage, c'est à dire que vous aurez suffisament de voix pour vous opposer à la vente. Dans le cas contraire ...

A noter que si la vente se fait, c'est la SCI qui empoche le montant de la vente, et non directement les associés. Ces derniers en profiteront (s'il y a distribution de dividendes) au prorata de leur détention dans le capital ... Donc vous aussi si vous êtes associé ! Si l'argent disparait sans que vous ne soyez au courant, sans qu'aucune décision des associés n'ait été prise, il y a de l'abus de biens sociaux dans l'air

Par **Olivier**, le **31/07/2005** à **09:49**

et de plus s'il n'y a pas distribution de dividendes, c'est vous qui serez imposés à titre personnel pour les bénéfices réalisés sur cette vente au prorata de vos parts de capital...

Merci Ben51 pour ces précisions, la répartition du capital aurait été ma qustion suivante une fois les dispositions statutaires connues, donc merci pour ce rappel que je n'aurai du coup pas à taper…

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Ben51**, le **31/07/2005** à **09:55**

[quote:51gb5pan]et de plus s'il n'y a pas distribution de dividendes, c'est vous qui serez imposés à titre personnel pour les bénéfices réalisés sur cette vente au prorata de vos parts de capital...[/quote:51gb5pan]

et oui, les joies de l'IR

[quote:51gb5pan]Merci Ben51 pour ces précisions, la répartition du capital aurait été ma qustion suivante une fois les dispositions statutaires connues, donc merci pour ce rappel que je n'aurai du coup pas à taper…[/quote:51gb5pan]

:wink: :lol:

De rien Image not found or type unknown ... mais si j'avais su j'aurais attendu un peu Image not found or type unknown

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **11:30**

Merci a vous autant de precision,
Je n'ai aucune idee du statut de la sci (ma mere n'as jamais voulu repondre a aucune question)de plus je croit que (a 70%)que lors de la creation de la frere et moi(mineur a cette epoque),avion ete inscrit sur le statut, ce qui serait logique car cela pourrait expliquer pourquoi elle a eu besoin de cet signature, bien sur cela reste a verifier.

Le notaire (apres la mort de mon pere) a effectivement parler de tier mais a cet epoque c'etait le cadet de mes souci.
Si qelqu'un sait ou trouver des info sur la sci(statut capital??

Par **Yann**, le **31/07/2005** à **11:56**

Ils ont du être publiés en préfecture, de plus en tant qu'associé il est possible de les réclamer à la société, il faut probablement s'adresser au siège social.

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **12:07**

Merci mais tu souleve encore un probleme:

Le siege social est TOTALEMENT fictif, je m'explique : Le siege sociale se trouve a l'adresse de la maison de famille hors, la maison est en location est tout les document son partie avec ma mere(a 800km).

Reste la prefecture et je suis egalement a 800km, on t'il un site qui pourrait repondre a ces

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

questions?

Par **Olivier**, le **31/07/2005** à **12:58**

passe un coup de fil...

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **13:06**

Je vais esseyer de tel demain,
par contre j'aimerais vous poser une petite question :

Apres le deces de mon pere la maison a ete exprtiser(1000000fr), si l'un de nous(mon frere ou moi) veux racheter la maison familliale (en location mais hors sci) le prix de celle ci serat-il basee sur le prix de l'expertise ou bien sur le prix defini par ma mere (entre 1500000fr et 1800000fr)?

Si elle peut nous la vendre le prix quelle veut, a quoi sert cet expertise?

Par **Olivier**, le **31/07/2005** à **13:29**

euh si vous achetez un bien il devra être payé à sa valeur actuelle...

Aux dernières nouvelles vous ne rachetez pas le bien à votre mère mais à la SCI dont vous détenez des parts...

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **13:34**

Justement non car la maison n'a jamais fait parti de la sci

Par **Olivier**, le **31/07/2005** à **13:38**

ah ok

n'empêche c'est la valeur au jour de la vente qui compte

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **13:41**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Alors est ce que nos pas evolue egalement ou elle reste a la valeur ou elle etait a l'epoque

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **13:42**

et avons nous notre mot a dire sur le prix de vente

Par **Yann**, le **31/07/2005** à **14:17**

Vos parts aussi vont être valorisées en même temps que la maison.
Et pour le prix, biens sûr que vous pouvez donner votre avis, vous êtes également propriétaires!

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **14:27**

Tu vois je me pose tout de meme beaucoup de questions(les meme que pour la sci)
- Comment sont calculer les part ?
- A quoi a servi l'expertise ?
- Si nous avons notre mot a dire sur le prix et que nous sommes en desacort que se passerat-il ?

Par **Yann**, le **31/07/2005** à **14:30**

- Il faut voir les statuts

- Utilité purement consultative, un autre expert aurait donné un prix différent. Mais une décision de justice peut s'appuyer dessus.

- Il faut trouver un arbitre...

Par **bobo2**, le **31/07/2005** à **14:54**

Si tu pouvait me dire au minimum a quoi vous avons droit car l'impression que ns avons c'est que notre mere cherche a tout depenser et ce n'est vraiment pas rassurant car cela a commencer quand elle a decider de vivre avc cet qui n' as quasiment pas de revenu (car pas de retraite), de plus il a 20 ans de plus que notre mere, des enfant et des petit enfants et d'apres ce que je peut voir c'est lui qui profite de tout car l'appartement est a son nom mais ma mere paye d'apres ce que j'ai put constater a peut pret tout.
Alors si notre mere continue a tout vendre et fini par acheter une maison dans la quel il vivront tout les deux, que va t'il rester, notre pere aurait-il apprecier que tout ce qu'il a gagner

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

pendant sa vit disparraisee pour un homme dont nous ne savont rien.
Donc le but final n'est pas de "voler" son argent ama mere mais plutaut de sauver se qui en reste !!

A quoi travailler dur toute sa vie(alors que des loyer tombes et que tout est payer) si se n'est pour ses enfants, en tout cas je ne pense pas que se soit pour qu'un etranger en profite !!!
Si c'est le cas je prefere ne pas travailler et planter mes radis mois meme!!!

Par **bobo2**, le **01/08/2005** à **12:01**

Bon ben sa n'avance a rien de tel a la prefecture car:

-vous payer une communication(hors de prix)pour vous dire de se rensegner au greffe.
-meme chose a la que l'on vous renvois sur le site infogreffe ou les info coute 60euro et le seul autre moyen et de se rendre sur place et de payer 22euros (sans compter les 800km de distance) et en plus au vous dit que pour avoir des info sur la sci il faut deja connetre son STATUT.
Scandaleux et incompreenssible

Par **bobo2**, le **01/08/2005** à **12:14**

De plus je ne pense pas trouver d'info car apparement la liste des actes de sociétés déposés au Greffe date d'avant le deces de mon pere ce que je trouve plutot etrange .

Par **germier**, le **05/08/2005** à **21:44**

il y a des choses que je comprends pas,veuillez me pardonner, mais je compte sur vos lumières
mais si c'est une SCI le statut est connu : société civile immobilière
pourquoi appeler la Préfecture ?

Par **Olivier**, le **06/08/2005** à **11:03**

non SCI c'est la forme sociale, mais toute société a non pas UN statut mais DES status, c'est à dire un contrat signé entre les associés et qui prévoit les modalités de gestion, de contrôle et de répartition du capital de la société.

Donc c'est ça qu'il nous faut pour te donner une réponse !

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **germier**, le **06/08/2005** à **21:49**

exact,
mais neuf fois sur dix, les statuts n'ont rien du "sur mesure"

mais pourquoi faire un tour à la Préfecture ?

N'oublions pas que les SCI doivent être inscrite au R.C.S. depuis quelques temps et qu'à défaut elles n'ont pas la personnalité morale

Par **germier**, le **09/08/2005** à **21:06**

j'avoue mon ignorance : je savais que les statuts d'une association devaient être déposés en préfecture mais pas ceux d'une SCI.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés