



Donation avec passif

Par **Ana971**, le **10/03/2024** à **18:51**

Bonsoir à tous,

J'ai besoin de conseils, j'ai plusieurs sons de cloche et je ne sais plus qui croire...

Je vais essayer d'être claire même si pour moi c'est un peu complexe.

Nous sommes 4 sœurs, nous avons reçu une donation partage il y a une dizaine d'années de la part de notre père, 2 sœurs en numéraire, 2 autres en part de SCI d'une maison que notre père habite (dont nous avons la nue-propriété et lui l'usufruit).

Notre père a acheté un deuxième bien peu de temps après (qui est loué en commercial) via cette SCI, qu'il a financé par ses fonds propres; la SCI lui est donc redevable du montant de cet "emprunt".

Pour être plus clair, à la succession, ma sœur et moi (la SCI) seront redevables aux héritiers (donc aux autres sœurs) du montant de cette dette.

Nous souhaitons vendre ce deuxième bien pour éliminer le "passif" de la SCI sauf que maintenant qu'il y a un locataire en place, le prix de vente étant fixé par le rapport locatif (et le loyer très sous-évaluer), cela ne rembourserait pas du tout l'emprunt.

Je viens d'apprendre que les loyers perçus pour ce deuxième bien depuis 10 ans ne remboursaient pas le crédit comme je le pensais mais qu'ils étaient dus à l'usufruitier et donc qu'il restait intact.

Nous essayons de comprendre et d'anticiper les créances que nous pourrions avoir envers nos sœurs. Il serait juste de diviser le montant de la vente entre les héritiers mais le montant de la dette étant fixe, nous devrions mettre la différence ma sœur et moi et nous ne sommes pas en mesure de le faire. Nous ne pourrions pas non plus refuser l'héritage, la donation étant déjà faite, le montant dû est fixé (je précise que nous étions très jeunes à ce moment et avons signé où on nous demandait de le faire).

La comptable me dit qu'il pourrait y avoir déduction d'un amortissement de l'emprunt pour qu'il puisse s'imputer en diminution du compte courant mais elle n'en est pas certaine; elle demande confirmation d'un notaire.

Mes questions sont les suivantes:

Est-il possible de ne jamais rembourser un emprunt pour le laisser à ses héritiers?

Serait-il possible dans la mesure où aucune comptabilité de la SCI n'a été tenue ces 10 dernières années d'amortir l'emprunt pour diminuer le montant de la dette?

Si oui, comment? Faut-il une attestation de sa part disant qu'il alloue une partie de sa rente usufruitière au remboursement de son emprunt?

J'espère avoir été claire dans mes explications, merci à ceux qui ont eu la patience de lire

mon pavé.

Ps: mon père a Alzheimer et n'est plus en mesure de répondre à des questions.

Bonne journée

Par **Marck.ESP**, le **10/03/2024** à **19:00**

Bonjour et bienvenue,*

Vous trouverez certainement réponse à vos questionnements et prenant contact avec un expert-comptable spécialisé dans l'immobilier et les sociétés civiles, je sais qu'il y en a.

La grosse question... Qui a les pouvoirs de gestion de la SCI ?

Par **Rambotte**, le **10/03/2024** à **20:32**

Bonjour.

Plusieurs questionnements.

Lors de l'apport des fonds à la SCI pour qu'elle puisse acquérir un bien, qu'en a-t-il été des parts de SCI ? On aurait pu imaginer une augmentation du nombre de parts, ces nouvelles parts appartenant en pleine propriété à votre père, sans effet sur vos parts initiales en nue-propriété.

Quand vous parlez de crédit, vous pensez à un prêt fait par votre père à la SCI pour qu'elle puisse acquérir le bien ?

A priori, vous ne serez pas redevables d'une dette, puisque c'est la SCI qui posséderait la dette. Votre père étant créancier de la SCI, en tant qu'héritiers, vous devenez créanciers de la SCI, quand bien même vous en avez des parts.

[quote]

Nous essayons de comprendre et d'anticiper les **créances** que nous pourrions avoir **envers** nos sœurs.

[/quote]

Pour le vocabulaire, ce que vous craignez d'avoir, ce sont des dettes envers vos sœurs. Et un créancier possède une créance contre son débiteur, pas "envers" son débiteur.

Par **Ana971**, le **10/03/2024** à **22:25**

Bonjour,

En fait j'ai fait une erreur, le deuxième bien a été acheté un mois avant et non pas après la donation. Il n'y a donc pas eu de modification de parts de la SCI, elle a été donnée avec son passif.

Oui concernant "le crédit", je parle du prêt fait par notre père à la SCI pour l'acquisition.

Merci pour la précision pour le vocabulaire sur la créance.

Mais selon moi même si c'est la SCI qui détiendra la dette, ses représentants (ma sœur et moi) la devront à tous les héritiers (nous y compris effectivement).

Par **Ana971**, le **10/03/2024** à **22:26**

Le gérant de la SCI est actuellement notre père, je suis en train de modifier les statuts pour que je devienne gérante puisqu'il n'a plus les facultés de l'être.