



QU'est-ce qui est pris en compte dans un partage?

Par **Alexa0**, le **22/08/2013 à 11:42**

Bonjour,

Ma situation: mon père est décédé, ma mère s'occupe de la gestion des SCI qu'ils ont montées pour leur capital immobilier (2 maisons, 1 appartement). Nous sommes 4 enfants, et à ce jour après donation de mes parents il y a 7 ans, je suis détentrice de presque toutes les parts de la SCI pour l'appartement (ma mère possède les 2 parts restantes).

Mes parents ont acheté une des maisons il y a 20 ans pour y loger ma soeur qui devait à l'époque y payer un loyer. Elle a arrêté les paiements après 1 an, et elle est donc l'usufruitière de fait d'une des SCI depuis 20 ans.

Ma mère me dit qu'à sa mort, je vais devoir rembourser mes frères et soeurs afin d'"équilibrer" les parts (l'appartement est à Paris, et a donc plus de valeur des parts).

J'aimerais savoir si effectivement, toutes les parts de toutes les SCI vont être 'redistribuées' équitablement entre les 4 enfants ? Ou bien seulement les parts que ma mère possède encore?(quid des parts de ma belle soeur qui a depuis divorcé?)

De plus, y a-t-il un moyen de comptabiliser la valeur de l'usufruit donc bénéficie ma soeur depuis 20 ans et qui ressemble à une donation de ~150000€?

Merci de votre réponse

Par **youris**, le **22/08/2013 à 18:22**

bjr,

usufruitier de fait cela n'existe pas.

pour être usufruitier il doit exister un acte juridique vous donnant l'usufruit d'un bien.

votre soeur occupe à titre gratuit un bien appartenant à une sci.

le principe est que les donations simples sont rapportées fictivement à la succession pour leurs valeurs au moment du partage (=succession) dans leurs états au moment de la donation.

si votre appartement parisien a pris beaucoup de valeurs, il est possible que vous deviez verser une soulte aux autres héritiers.

c'est le danger des donations simples qui peuvent devenir des bombes à retardement pour le donataire.

cdt

Par **Alexa0**, le **23/08/2013** à **09:24**

Merci beaucoup pour votre réponse, malheureusement peu encourageante... Il n'y a donc aucune valeur mise sur l'occupation à titre gratuit ?

Question subsidiaire: ma mère est gérante de la SCI où je suis majoritaire (590 parts et 2 pour elle). Peut-elle vendre cet appartement sans mon accord ?

Merci encore. Cordialement