

Famille du média : Médias spécialisés grand public

Périodicité : Mensuelle

Audience : 1304000

Sujet du média : Banques-Finance



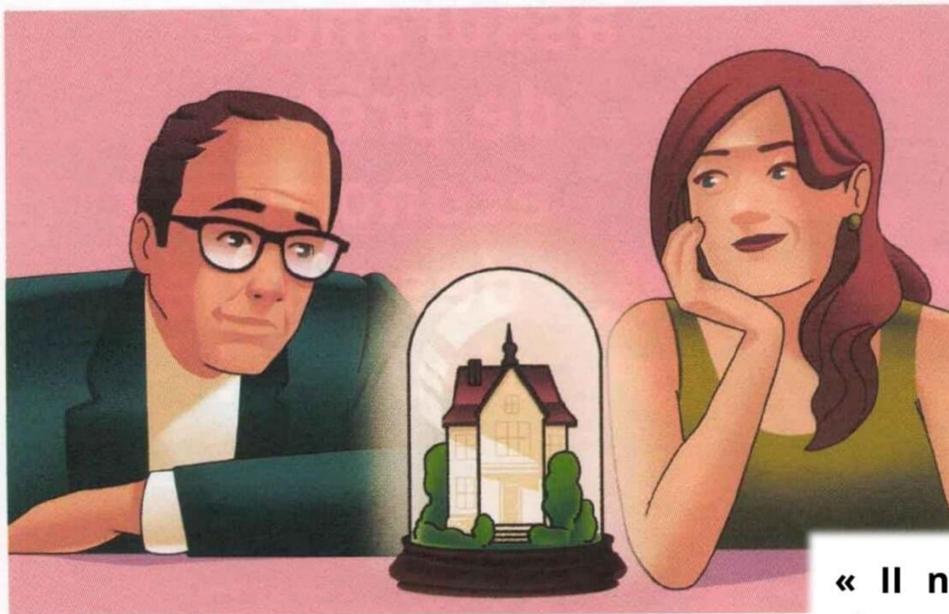
Edition : Juillet - aout 2023 P.24,26

Journalistes : L. C.

Nombre de mots : 1035

# Dossier Bien gérer sa SCI

## TRANSMISSION : 4 CONSEILS POUR GARDER LE CONTRÔLE DE VOS BIENS



pour la transmission de vos biens, il faut penser à l'avenir. Voici 4 conseils pour garder le contrôle de vos biens.

### 02 Faites-vous nommer gérant irrévocable

Il est recommandé de désigner un gérant irrévocable de la SCI, à l'instar de son conjoint, à l'acte de transmission et de conserver les pouvoirs de la SCI.

« Il ne faut pas oublier d'ajouter une clause de réversion d'usufruit, afin que le conjoint survivant au premier décès dans le couple continue à être le gérant », conseille Guillaume Eyssette, directeur associé du cabinet Géfinéo.

**L**orsqu'un couple décide de créer une SCI, il est important de penser à l'avenir. Voici 4 conseils pour garder le contrôle de vos biens.

### 01 Conservez une part en pleine propriété

Il est recommandé de conserver une part en pleine propriété de la SCI, à l'instar de son conjoint, à l'acte de transmission et de conserver les pouvoirs de la SCI.

### 03 Organisez les droits de vote

Il est recommandé de désigner un gérant irrévocable de la SCI, à l'instar de son conjoint, à l'acte de transmission et de conserver les pouvoirs de la SCI.

une précision les règles de vote des associés de la SCI ou à conclure une convention d'usufruit (intermédiaire, 26, 2023) en ayant conscience des conditions dans lesquelles les biens de la SCI peuvent être vendus : « notamment chez Cohen-Boudria, lorsque, à titre de responsable de vente ou de plusieurs biens de la société, une l'assemblée extraordinaire... doit faire ses conclusions vendre votre bien pour en acheter un autre, vous devez tenir de l'accord de tous les associés pour que cela se fasse », précise Alain Cohen-Boudria. Même s'il ne s'agit pas de votre bien, les associés non propriétaires ne peuvent pas être privés de leur droit de participer aux décisions collectives. Vous devez donc toujours les convoquer aux assemblées. De même, vous devez leur laisser le droit de regard sur votre gestion et approuver tous les ans les comptes sociaux de la SCI sous réserve de conteste. Par la suite, il ne s'agit pas de modifier les statuts et notamment le système de vote pour laisser un groupe de personnes à vos côtés, par exemple en décidant sur votre vote après qu'un vote à la majorité ou à la majorité des deux tiers est intervenu.

### LE GÉRANT N'A PAS TOUS LES DROITS

**S** le gérant peut contrôler la gestion sociale au sein de la SCI, il n'est pas responsable de la gestion en cas de manquement ou de violation matérielle des textes réglementaires ou des statuts de la société au moment où il a fait des comptes. Les associés peuvent d'ailleurs se réserver des comptes. Vous le devez d'ailleurs ensuite en l'approuvant des comptes. Vous ne pouvez le faire que par les comptes et les comptes de gestion. Il faut à l'assemblée générale SCI ou une assemblée extraordinaire, par votre vote, rendre l'ancien le gérant responsable pour avoir agi de la sorte. Il faut donc qu'il y ait un vote pour démettre le mandataire qui a fait les comptes et rendre le gérant responsable de la gestion.

## 04 Soignez toutes les classes de la société

Les classes d'agencement des biens immobiliers (notamment de location) sont très utiles car la vente des biens. En cas de décès de l'un d'eux, la classe permet également le fonctionnement de la SCI jusqu'à l'agencement de ses biens immobiliers sans que vous des droits de vote attachés aux parts sociales de l'ancien, désignation d'un mandataire immobilier à ses héritiers. Les classes peuvent aussi servir les règles de vote des parts sociales : « Il est

des associés et/ou vendeurs de parts à une date précise, le fait de voter des l'agencement de tous les associés. Les autres peuvent toutefois voter des parts sans désigner un gérant de gestionnaire. Si la SCI donne des biens immobiliers, même que vous pouvez introduire des classes spécifiques concernant la répartition des bénéfices de la société. Si un associé ne peut pas percevoir le montant des bénéfices, il sera possible de procéder à une répartition des sommes gagnées qui ne correspond pas à la répartition désignée dans les statuts. »

## ÉTABLIR UNE CONVENTION D'USUFRUIT POUR PRÉPARER L'AVENIR

**L** a convention d'usufruit est un acte par lequel on peut donner à une autre personne le droit de jouir de vos biens pendant toute la durée de votre vie ou pendant un certain nombre d'années. Elle est établie par acte notarié et est soumise à un certain nombre de formalités. Elle permet de réserver à une autre personne le droit de jouir de vos biens pendant toute la durée de votre vie ou pendant un certain nombre d'années.

et de vous réserver le droit de jouir de vos biens pendant toute la durée de votre vie ou pendant un certain nombre d'années. Elle est établie par acte notarié et est soumise à un certain nombre de formalités. Elle permet de réserver à une autre personne le droit de jouir de vos biens pendant toute la durée de votre vie ou pendant un certain nombre d'années.

un autre personne pendant toute la durée de votre vie ou pendant un certain nombre d'années. Elle est établie par acte notarié et est soumise à un certain nombre de formalités. Elle permet de réserver à une autre personne le droit de jouir de vos biens pendant toute la durée de votre vie ou pendant un certain nombre d'années.