

Thibault THOMAS 34 9

De: Thibault THOMAS 34 9 [thibault.thomas34@neuf.fr]
Envoyé: jeudi 5 juillet 2018 17:31
À: 'OLIVIER GENTY'
Objet: RE: coucou

Dans l'ordre, j'ai lu les statuts, j'en suis tombé à la renverse (tu ne détiens que 0.25% des parts) même si vous êtes co-gérant et j'ai lu ce mail oufff ça me rassure !

Les statuts ont-il été mis-à-jour ?

Dans la négative, il est préférable de le faire; c'est de l'initiative d'un des gérants.

L'article 15 III la cession de parts à des tiers est soumise à l'agrément par le(s) gérant(s); l'absence de majorité sur cette décision, la cession ne peut être entérinée du vivant de l'associé.

L'article 29 bloque le changement des statuts : il faut 2/3 des parts sociales; donc à 50-50 ce sera impossible ! en plus du droit de véto de chaque gérant jusqu'en 01/01/2021.

Pour essayer de t'assurer la majorité malgré les 50-50 de droits dans la propriété de l'actif social, prévoir la voix du Président de l'AG est prépondérante en ayant soin de supprimer de l'article 26 paragraphe III 'la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé ' il te faudra choisir le bon somnifère pour faire accepter ce changement !

Ces statuts aboutissent à la certitude d'imbroglie soit du vivant des associés soit lors de la succession et ne traduisent pas l'intention de transmission.

Il convient de s'interroger sur la finalité de la souscription d'un emprunt pour équilibrer la détention de parts entre associés sans avoir au préalable procéder à une donation même partielle de parts au profit de l'emprunteur pour lui assurer une détention au moins de 51% des parts sociales et au mieux de 67% sans déséquilibrer la juste répartition des ayant-droits lors de la succession.

Il est paradoxal d'observer que les dépenses engagées par chaque associé dans le but de maintenir ou valoriser le bien profiteront, lors de la succession, aux autres héritiers en ligne directe.

L'associé survivant aura financé sans contrepartie la plus-value du bien dont il a assuré une valorisation haussière lors de l'estimation successorale.

Cette situation mérite d'être éclaircie par l'intervention de tiers mettant en avant le risque de mise sur le marché du bien faute de cession à 5 des petits-enfants de 10% des parts de la SCI détenus par l'associé le plus âgé.

Il n'y a aucun avantage pour l'autre associé de détenir ce bien à hauteur de 50% d'autant que la jouissance suit cette répartition indépendamment du taux d'occupation.

Quand tu veux pour échanger plus directement

Amitiés

Thibault

De : OLIVIER GENTY [<mailto:oliviergenty14@gmail.com>]
Envoyé : jeudi 5 juillet 2018 15:29
À : Thibault THOMAS 34 9
Objet : coucou

petite precision j ai dans le mois de janvier 2000 fait un emprunt et acheter la moitié des parts à mon père
donc on est a 50/50 avec acte notarié