

Vente de la SCI La Découverte

Réunion du 23 janvier 2019

Présents

Marieke, Alexandra, Guilhem, Roland, Esla et Marc

Objet

Etudier les différentes options de vente du local La Découverte

But

Marie et Marc souhaitent vendre le local car ils l'ont acheté pour permettre l'ouverture de l'école car c'était la seule solution au démarrage, mais dans l'idée de le revendre à l'association dès que possible.

Marie et Marc souhaitent récupérer la même somme que celle qu'ils ont investie dans ce local (donc pas de plus value ni de perte).

Différentes possibilités

Option 1 : Conserver la SCI et vendre des parts

Vendre des parts de la SCI à des parents d'élèves.

Imposition : 7 % à chaque achat de part.

Option 2 : Vente du local à l'association (fermeture de la SCI)

L'association achète le local en intégralité (environ 500 000 €).

Les banques ne souhaitant pas prêter cette somme à l'association, et ne connaissant pas d'organisme qui peut se porter caution (possible si l'école est sous contrat), on doit se débrouiller pour trouver des prêteurs.

Avantages :

- L'association étant propriétaire, il n'y a plus de SCI qui loue à l'association et dont les associés devaient payer des impôts sur les revenus foncier (qui au final étaient reportés sur le montant du loyer)
- Si un prêteur souhaite récupérer son argent, il faut trouver une autre personne qui prêtera la même somme à sa place : il n'y aura aucune imposition, alors qu'à chaque rachat de part de SCI l'acheteur est imposé de 7%

- Permet à l'asso d'emprunter sur du très long terme, donc de baisser les frais de scolarité.
- L'association sera propriétaire à terme.
- On évite les frais de dossier pour un crédit et surtout les mensualités de l'assurance du crédit.

Inconvénient (rajout de Marc qui a oublié d'en parler lors de la réunion) : cette solution va rajouter du travail à l'association :

- Devra s'occuper de la gestion du local (en cas de travaux à prévoir)
- Devra s'occuper de louer le logement de fonction
- Doit trouver suffisamment de prêteurs qui s'engagent sur le très long terme (argent bloqué sauf si on trouve une autre personne) - donc du travail à prévoir !
- Pour tout ce travail, il faudra peut-être prévoir de payer une personne (à voir)

Comment trouver des prêteurs ?

- Rassurer :
 - Prévoir la gouvernance (qui décide !)
 - Prévoir les scénarios les plus catastrophiques et donc faire estimer le local comme si on le vendait en tant que maison d'habitation
 - Créer un règlement intérieur
- L'association pourrait verser un taux d'intérêt supérieur à ce qu'on peut espérer avoir si on place son argent à la banque : ceci permet aux prêteurs d'avoir un placement plus rentable qu'ailleurs, qui s'explique par le risque qu'ils prennent en cas de problème avec l'école et par le fait que leur argent est bloqué tant qu'il n'y a pas quelqu'un d'autre qui prête la même somme à leur place.

Questions :

- Quelle gouvernance ? L'association ? Un prêteur majoritaire aura-t-il plus de droits que les autres ?
- Est-ce qu'on propose à n'importe qui de prêter ou bien ce doit être des membres de l'asso ?
- Y aura-t-il des frais de notaire ou d'avocat pour chaque prêt ? Ou bien on paye une fois pour toute pour rédiger un contrat de prêt qui sera ensuite valable pour tous ?

Pièces jointes

- Calcul du loyer selon la rentabilité
- Calcul du prix de vente
- Tableau d'amortissement du prêt actuel à la SCI La Découverte pour lequel Marie et Marc Farré se portent caution
- Plans
- Surfaces
- Déclaration préalable pour changement de destination
- Autorisations de travaux
- Diagnostics (avant achat et pour transformation en école)

- Achat du local (notaire)

Lien d'accès aux documents :

https://drive.google.com/drive/folders/111Kt3xKzt2ft_d7INIHmvU_mDyKpPi7Y?usp=sharing

Action

- Faire évaluer le local comme si c'était un logement d'habitation afin d'avoir une idée du prix de revente possible.
- Se renseigner sur la faisabilité et les conséquences des pistes évoquées

Prochaine réunion sur cette vente

Mercredi 20 février à 18H00

