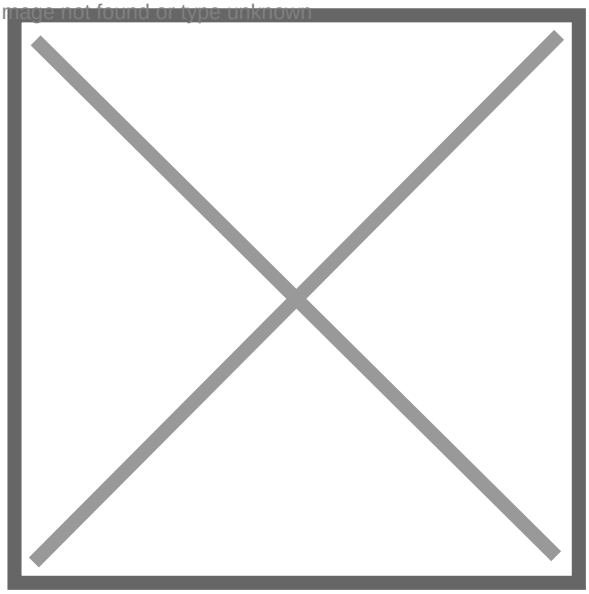
Image not found or type unknown



Construction via une sci déjà constituée

Par **boms**, le **14/09/2013** à **20:28**

bonjour,
ma sœur et moi héritons des parts d'une sci qui possède un terrain constructible. La valeur actuelle de la sci actuellement de 30 000 €, ma soeur en possède 50% et moi aussi. Nous voulons faire construire 2 maisons sur ce terrain, celle de ma sœur est estimé à 60 000 €, la mienne à 120 000 €, chacun de nous paie la construction de sa maison.
1) devons nous modifier le capital de la sci pour qu'il prenne en compte les 180 000 € supplémentaires suite aux constructions ?
2) comment faire pour que nos parts respectives dans la sci suite à la construction soient proportionnelles à nos investissements respectifs ?

merci pour votre aide

cdt

Par **cocotte1003**, le **16/09/2013** à **07:43**

Bonjour, normalement pas besoin d'augmenter le capital du fait de construction. Par contre il va falloir changer le nombre de parts par l'intermédiaire d'un notaire par exemple, cordialement

Par **trichat**, le **16/09/2013** à **09:15**

Bonjour,

Les constructions que vous projetez -vous et votre soeur- sur un terrain appartenant à une SCI, lui appartiendront également; c'est ce que dit l'article 552 du code civil.

Article 552 (légifrance):
Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804:

[fluo]La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.[/fluo]

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Avant de régler le problème de la répartition des parts, il faut savoir comment seront financées ces deux constructions, sachant qu'un banquier sera réticent à vous accorder des prêts pour un bien qui juridiquement appartiendra à une SCI (qui dispose de la personnalité morale).

Afin de vous éviter des difficultés dans l'avenir, vous devriez déposer des demandes de permis de construire avec division foncière: vous prendrez chacun 1/2 du terrain et y ferez vos constructions respectives. Puis ensuite, vous procéderez à la dissolution de la SCI qui ne présentera plus aucun intérêt pratique, sauf à modifier l'objet social de cette SCi pour qu'elle devienne une SCI de construction-attribution.

Et comme le dit cocotte, ces aspects très techniques nécessitent l'intervention d'un notaire.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés