



Apport d'un terrain a une sci

Par **ciam20**, le **27/07/2013** à **22:41**

bonsoir .

voilà je vais essayer de faire court. J'ai une sci familiale et j'ai un pc pour 3 maisons sur un terrain qui est a mes beaux parents.

la question est quelles sont les différentes possibilités pour que la sci puisse construire sur ce terrain sans avoir à acheter ou autre donation à mon fils et à mon épouse qui font partie de la sci ?

merci d'avance.

Par **trichat**, le **28/07/2013** à **11:30**

Bonjour,

Une solution à votre question est le bail à construction, tel que défini aux articles L 251-1 à L 251-9 du code de l'habitation et de la construction.

Les particularités de ce type de bail - en particulier les conditions de propriété des constructions édifiées- nécessitent de recourir à un notaire ou un avocat.

Je vous joins le lien vers légifrance / code de la construction et de l'habitation:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=DB538E2D6EFE9A71832B382A904E05C3.tpdjc...>

Cordialement.

Par **ciam20**, le **28/07/2013** à **17:58**

bonjour

merci pour votre réponse.

le fait de faire un bail à construction ne risque t il pas de me bloquer pour avoir un crédit par la sci avec pour excuse "le terrain n'est pas à vous donc les constructions sont aux propriétaires du terrain" c est à dire mes beaux parents ?

ensuite au décès de ces derniers le terrain rentre t il dans la succession avec la valeur des maisons construites.

cette opération immobiliere outre la volonté de

préparer ma retraite est aussi pour transmettre a mon fils des biens sans qu'il soit obligé de tout vendre pour payer les droits de succession d'où la création de la sci.

cordialement

Par **trichat**, le **28/07/2013** à **22:47**

Bonsoir,

Dans le bail à construction, il est possible de définir les droits de propriété sur les constructions à édifier (article L 251-2).

Article L251-2 (CCH / legifrance)

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006:

[fluo]Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété[fluo] sur les constructions existantes [fluo]et sur les constructions édifiées[fluo]. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

C'est la raison pour laquelle ce type de bail doit faire l'objet d'une rédaction minutieuse par un professionnel du droit.

A l'issue d'une période définie dans le bail, il est possible de "rémunérer" le bailleur par la remise de droits sociaux (parts de la SCI) en contrepartie du transfert du terrain à la SCI. Il s'agira d'un apport qui se traduira par une augmentation de capital social de la SCI.

Les parts de SCI sont transmissibles et font partie de l'actif successoral du de cujus.

Si vous présentez un dossier "juridiquement irréprochable" à votre banquier, il n'y a aucune raison pour qu'il vous refuse les crédits dont vous pourriez avoir besoin. De toute façon, il prendra les garanties qu'il estime nécessaires (hypothèques ou privilège de prêteurs de deniers).

Cordialement.