



Regroupement propriétaires en SCI et droit de préemption

Par **kalfrou**, le **15/09/2021** à **12:00**

bonjour,

Est-ce que des propriétaires de parcelles contigües peuvent former entre eux une SCI et déposer un permis de construire ?

Cela pour empêcher la commune de préempter .

Par **Bibi_retour**, le **15/09/2021** à **12:33**

Bonjour,

Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, ou même la construction d'un bâtiment ne sont pas de nature à empêcher une préemption, peu importe la nature de la personne.

Si l'autorité souhaite préempter vous pouvez annuler votre projet de vente.

Pourquoi voulez-vous éviter une préemption ?

Par **kalfrou**, le **15/09/2021** à **13:00**

bonjour,

@BIBI_RETOUR

[quote]

Si l'autorité souhaite préempter vous pouvez annuler votre projet de vente.

[/quote]

Est-ce que la commune peut préempter au moment de la formation de la SCI ?

[quote]

Pourquoi voulez-vous éviter une préemption ?

[/quote]

En cas de ventes séparées de chaque propriétaire à un promoteur, il faudrait envoyer une DIA et le risque de préemption sur notre quartier est important.

Par **Bibi_retour**, le **16/09/2021** à **10:16**

La simple constitution d'une SCI ne déclenche pas l'application du DPU.

[quote]

En cas de ventes séparées de chaque propriétaire à un promoteur, il faudrait envoyer une DIA et le risque de préemption sur notre quartier est important.

[/quote]

Que le terrain appartienne à des personnes physiques ou une personne morale, le DPU s'exerce. De même, que le terrain soit bâti ou non le DPU s'exerce.

Par **kalfrou**, le **16/09/2021** à **14:01**

@BIBI_RETOUR

Bonjour,

je pense que vous n'avez pas bien compris le sens de mes questions.

Le droit de préemption urbain (DPU) se déclenche par l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner(DIA).

1) Donc s'il n'y a pas vente, mais simple constitution de SCI entre plusieurs propriétaires , il n'y a pas de DIA à envoyer et donc pas de DPU. C'est bien ça ?

2) Ensuite si la SCI dépose un permis de démolir les bâtis et de construire pour un immeuble

collectif en copropriété , il n'y a pas de DPU non plus ?

3) Reste le souci de la vente de chaque appartement (vente en VEFA) par la SCI .

Dans ce cas, je présume que les appartements étant neufs, la commune n'a pas le droit de les préempter (vente en VEFA) ?

Par **Bibi_retour**, le 16/09/2021 à 14:38

[quote]

1) Donc s'il n'y a pas vente, mais simple constitution de SCI entre plusieurs propriétaires , il n'y a pas de DIA à envoyer et donc pas de DPU. C'est bien ça ?

[/quote]

Oui, c'est ce que je signifiais dans mon message précédent. Le DPU ne s'exerce pas en l'absence de cession.

[quote]

2) Ensuite si la SCI dépose un permis de démolir les bâtis et de construire pour un immeuble collectif en copropriété , il n'y a pas de DPU non plus ?

[/quote]

Même réponse, pas d'enclenchement du DPU.

[quote]

3) Reste le souci de la vente de chaque appartement (vente en VEFA) par la SCI .

Dans ce cas, je présume que les appartements étant neufs, la commune n'a pas le droit de les préempter (vente en VEFA) ?

[/quote]

Pas de déclenchement du DPU dans le cadre d'une VEFA pour une construction neuve. Par contre il se déclenche en cas de cession au-delà d'un délai de 4 ans suivant l'achèvement de la construction.

Par **kalfrou**, le 16/09/2021 à 16:14

Re-bonjour,

[quote]

Pas de déclenchement du DPU dans le cadre d'une VEFA pour une construction neuve.

[/quote]

merci.

C'est bien ce que je pensais.

En se constituant en SCI et si la SCI procède elle-même à la construction d'un immeuble (en sous-traitant à un maitre d'oeuvre) , cela permet d'échapper à la préemption (en recourant à la vente préalable du foncier à un intermédiaire.).

Par **Visiteur**, le **16/09/2021** à **18:56**

Bonjour,

Je vous conseille de vous faire confirmer tout cela par un avocat spécialiste de l'immobilier, maîtrisant tous les aspects de la loi ALUR

Par **Bibi_retour**, le **17/09/2021** à **09:22**

[quote]

cela permet d'échapper à la préemption (en recourant à la vente préalable du foncier à un intermédiaire.).

[/quote]

C'est à dire ?

Par **kalfrou**, le **17/09/2021** à **11:45**

bonjour,

[quote]

C'est à dire ?

[/quote]

Si les propriétaires ne se regroupent pas en SCI pour entreprendre eux-mêmes la construction d'un immeuble sur leurs parcelles mais préfèrent, par facilité, vendre leur bien à un tiers (promoteur) qui réalisera l'opération immobilière; cette opération n'est pas du tout sûre de pouvoir se réaliser..... car la ville pourra préempter le foncier.