



Comment une SCI peut diviser un Terrain

Par Amanda_Kate8

Bonjour a tous,

Ma maman veut nous donner un terrain constructible appartenant a son nom.

Avec mes 2 soeurs on aimerait faire cela en regime d'indivision (ou conseillez vous une SCI ?).

Ensuite on aimerait agrandir cela en achetant une part du terrain d'à côté qui appartient a une SCI.

Comment cette SCI peut nous vendre une partie de ce terrain ? Doit-on passer par geometre et d'autres frais ?

Par Amanda_Kate8

Merci beaucoup

Et comment se passe cette division de terrain dans une SCI , doit-on engager un geometre et passer chez notaire ?

Par Amanda_Kate8

Le vendeur est notre oncle et il ne sait pas comment faire
Doit'on engager un geometre ?

Par Amanda_Kate8

s'il vous plait ?

Par AGeorges

Bonjour A_K,

Une SCI est une "personne morale". Votre oncle est une "personne physique". Il ne faut pas assimiler les deux.
Dans une SCI, à la création, il y a au moins deux associés. Le nombre peut être réduit à UN s'il l'un des deux décède (détails pas significatifs ici).

Si le terrain d'a-côté appartient à la SCI, cette dernière doit :

- faire une AG des associés
 - décider de morceler le terrain,
 - faire un PV de la décision
- et ensuite attaquer les opération de bornage, ... pour définir le nouveau lot.

Ensuite, la même SCI doit de nouveau faire une AG pour

- décider de vendre le terrain,
- décider de la gestion du revenu de cette vente
- faire un PV des décisions

et ensuite attaquer les opérations de vente.

Il doit être possible de faire une seule AG pour prendre les deux décisions en même temps. Cependant, morceler un terrain implique une autorisation d'urbanisme et il y a donc une incertitude. Il n'est donc pas possible à la SCI de s'engager fermement sur la vente AVANT d'abord eu l'accord de l'urbanisme.

Par Amanda_Kate8

Merci beaucoup !

Je vais prendre point par point,

1. faire une AG des associés

Cela peut se faire par les associés sans passer par un notaire ou avocat ?

- décider de morceler le terrain

ok juste a mettre dans l'agenda de l'AG

- faire un PV de la décision

en gros c'est retranscrire les décisions prises au cours de l'AG ?

et ensuite attaquer les opération de bornage, ... pour définir le nouveau lot.

Ensuite, la même SCI doit de nouveau faire une AG pour

- décider de vendre le terrain,

- décider de la gestion du revenu de cette vente

- faire un PV des décisions

et ensuite attaquer les opérations de vente.

on doit passer chez un notaire pour la vente

C'est super difficile le droit !!

Par AGeorges

Re-Bonjour A_K,

C'est super difficile le droit !!

C'est pour ça qu'on peut faire de travers ! L'avantage est comme c'est un peu compliqué, on trouve énormément d'explications partout. Il ne reste qu'à trier.

1. faire une AG des associés

Cela peut se faire par les associés sans passer par un notaire ou avocat ?

Une AG est bien formalisée, et pour cette raison, il n'y a pas besoin ni de notaire ni d'avocat. Ce sont les associés qui décident entre eux. Les règles concernent la convocation, et les systèmes de vote qui peuvent changer selon la GRAVITÉ de la décision.

Tous les détails se trouvent facilement sur le net, par exemple en tapant :

"Faire une AG pour une SCI".

En fait, si votre oncle était le propriétaire direct du terrain il ferait pareil que la SCI mais n'aurait pas besoin des AG. Il déciderait seul. Les règles des deux parties "mise en lot" et "vente" sont quasiment voire identiques dans les deux cas. C'est juste la mécanique de décision qui change.

Par Amanda_Kate8

MERCI Beaucoup !

ET pour le reste, mise en borne, vente, on passe chez un notaire ?

Par AGeorges

Hello A_K,

Bien sûr.

Imaginez que je décide que le terrain de la SCI de votre oncle est à moi et que je le mette en vente !
Qui va vérifier que je ne vais pas pouvoir faire cela, et sur quels éléments ?

Pour cela, il y a toute une administration, des lois, et des personnes chargées de réaliser les opérations pour, c'est le mot, les rendre AUTHENTIQUES.

Donc, par exemple, si un terrain est coupé en deux, il va pouvoir y avoir un propriétaire pour chaque partie. Il faut donc enregistrer l'opération. Le découpage de la France en morceaux est le cadastre. Si vous trouvez un joli terrain qui vous plaît, vous pouvez trouver QUI est le propriétaire et lui demander s'il veut vous le vendre. Ceci est vrai PARTOUT en France.

Il y a aussi la PUBLICITÉ qui est faite d'une opération, avec des journaux spécialisés pour faire des annonces et une administration qui garde les traces de tout depuis longtemps.

Quand la société n'était pas organisée, c'était la force qui comptait. Je te tue et ton terrain est à moi.
C'est mieux aujourd'hui, non ? (enfin, ça dépend qui a le pistolet).

Je ne suis pas certain, mais je crois que les premiers documents de type notaire qui ont été retrouvés dateraient du 13ème siècle ...