



Vente Parcelle d une Sci à moi même

Par **Thierry93**, le **01/03/2023** à **08:31**

Bonjour,

Je souhaite vendre à moi même un bien détenu par une sci

S'agissant par ailleurs de ma residence principale, je souhaite néanmoins diminuer le prix au maximum (logique).

Mon inquiétude porte sur le risque de préemption de la mairie. Est il possible d ajouter dans l acte notarié des clauses suspensives trop restrictive pour la mairie mais facilement levable pour moi . Je pensais par exemple à des obligations de travaux de l acquéreur, obligation d hébergement à durée indéterminée.

Merci pour vos retour !

Par **Marck.ESP**, le **01/03/2023** à **09:26**

Bonjour, bienvenue

Vous évoquez une parcelle, puis votre résidence principale. Pourriez vous SVP préciser ?

Existe-t-il une zone de préemption définie ?

Concernant cette sortie du bien de la SCI, attention de ne pas le sous évaluer excessivement, fiez vous aux mêmes outils que le fisc lui même, par exemple en regardant les prix dans votre secteur entre le 1/07/2021 et le 30/06/2022 (les données du second semestre apparaîtront en avril/mai). <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Sachant que le droit de préemption est déjà une condition suspensive (qui empêche la vente en cas de priorité d'un ayant-droit ou d'une collectivité locale), le notaire-rédacteur du compromis devra ajouter une clause d'absence de préemption de la part de la commune (silence de l'administration ou réponse négative dans le délai de 2 mois).

Concernant les clauses restrictives, vous pourriez **peut-être** jouer sur:

La notion du bail existant entre la SCI et vous,

La restitution si vous l'aviez apporté vous même en nature à la SCI.

L'attribution du bien à un associé...

Voir aussi ce lien:

<https://www.braunstein-associes.fr/fr/actualite-droit-juridique/id-32-cession-de-parts-sociales-de-sci-et-droit-de-preemption-urbain>

Mais cela dépasse les limites du forum et il est préférable de voir finement cela avec votre avocat.

Par **Visiteur**, le **01/03/2023** à **09:26**

Bonjour,

Qu'est-ce qui vous fait croire que la mairie serait tenue par vos "conditions suspensives" ?
Les conditions suspensives protègent l'acquéreur, pas le vendeur.

Par **Pierrepauljean**, le **01/03/2023** à **10:21**

bonjour

n'est il pas possible de dissoudre la SCI par réunion de toutes les parts chez un seul associé ?

Par **Thierry93**, le **01/03/2023** à **14:41**

Merci pour vos retours.

La dissolution de la sci n est pas possible car elle reste propriétaire d autres biens.

De ce que j ai déjà pu lire certaines conditions suspensives peuvent protéger aussi le vendeur.

La notion de bail existant est effectivement un paramètre intéressant. Le terrain ne possédant qu une petite bâtisse en mauvais état, j ai regardé aussi les bails à construction mais cela demande apparemment une déclaration officielle. Je pense donc créer un bail à titre gratuit avec des conditions contraignantes pour le propriétaire.