



LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE : VOIE ROYALE POUR TRANSMETTRE SON PATRIMOINE ?





LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE : VOIE ROYALE POUR TRANSMETTRE SON PATRIMOINE ?

On ne conteste plus les nombreuses vertus et opportunités d'une SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI). Dans le cadre familial, la SCI est fréquemment utilisée pour permettre de transmettre son patrimoine immobilier (mais il est aussi possible de transmettre des actifs financiers).

La transmission des parts de la SCI, réalisée par voie de donation entre vifs ou de donation-partage à ses enfants, peut être couplée avec la technique du démembrement de propriété : le donateur transmet alors la nue-propriété et se réserve l'usufruit sur les parts sociales (c'est-à-dire le droit de percevoir les revenus ou de jouir du bien). La combinaison de ces techniques permet de transmettre à moindre coût (puisque la transmission se fait sur une assiette réduite), mais doit nécessairement être confrontée aux limites résultant des textes fiscaux condamnant l'abus de droit.

Il existe trois sources d'abus de droit :

- **La fictivité**, c'est-à-dire l'abus de droit par simulation, régi par l'article L64 du Livre des Procédures Fiscales (« LPF ») ;
- **Le but exclusivement fiscal**, c'est-à-dire l'abus de droit par fraude à la loi, régi par l'article L64 du LPF ; et
- **Le but principalement fiscal**, qui est également une forme d'abus de droit par fraude à la loi, régi par l'article L64A du LPF. Ce dispositif s'applique aux opérations/actes réalisés depuis le 1er janvier 2020.

Les schémas de transmission sont multiples. Le présent article a pour vocation de vous présenter certaines d'entre elles.

L'originalité de ces schémas (souvent réalisée par voie de donation simple ou de donation-partage) est de faire porter la transmission sur des PARTS SOCIALES et non sur le patrimoine immobilier qui demeure la propriété de la SCI.

En cas de recours au démembrement de propriété, la réunion de l'USUFRUIT à la NUE PROPRIETE qui a vocation à rendre automatiquement PROPRIETAIRE le nu-propriétaire en toute franchise fiscale repose sur le fondement de l'article 1133 du Code général des Impôts (CGI).





I. LES VERTUS JURIDIQUES D'UNE TRANSMISSION PORTANT SUR LES PARTS DE LA SCI.

La paix des familles appelle à une transmission anticipée du patrimoine, tout en permettant à celui qui transmet d'assurer le contrôle, la gestion voire la disposition des biens donnés.

On sait que la SCI présente une souplesse incontestée. Son fonctionnement est marqué par la grande liberté contractuelle.

Celle-ci permet au rédacteur des statuts ou des délibérations des associés de définir des droits et obligations de chacun des associés, adaptées à chaque situation familiale particulière (famille recomposée, présence d'enfants mineurs, de majeurs protégés, associés endettés, etc...)

Ainsi par exemple il est possible :

- dans le cadre des rapports entre associés de conférer au gérant une liberté d'action de grande amplitude (acheter, louer, mettre à disposition gratuite, vendre, emprunter etc..), sauf à agir dans les limites de l'objet social défini dans les statuts.

- de stipuler des répartitions inégalitaires des résultats ou des pertes

- des clauses de retrait en cas de mécontentement des associés,

- de créer des catégories de parts sociales à droit de vote renforcé ou à droit aux dividendes majorés,

ETC...

Le choix des clauses statutaires doit permettre à chaque famille d'établir un cadre conventionnel "sur mesure" adapté à leurs problématiques.

Notamment, le donateur peut en fonction de la rédaction des statuts transmettre et en même temps CONSERVER les revenus et les POUVOIRS DE GERER et de DISPOSER des actifs appartenant à la SCI. Le démembrement des parts sociales de la SCI est une situation fréquente.

Quels sont les droits respectifs de l'usufruitier et du nu propriétaire ?

Deux enjeux sont concernés :

- Le droit de vote appartient en principe au nu propriétaire, sauf pour les AG statuant sur l'affectation des bénéfices (Art 1844 du code civil). Toutefois, le même texte permet de conférer à l'usufruitier (souvent le donateur) tous les DROITS DE VOTE quelque soit la nature de la décision relevant d'une AG ordinaire ou d'une AG extraordinaire. Voir exemple de clause ci-après.

Ce qui revient à dire que l'on peut permettre (sous réserve de quelques précautions : participation du nu propriétaire aux AG) de prendre toutes les décisions importantes relevant de la gestion d'un bien immobilier.

Relevons par comparaison que lorsque le démembrement est constitué directement sur le bien immobilier le donateur resté usufruitier ne peut pas vendre l'immeuble sans l'accord du nu propriétaire.



- La répartition des droits financiers entre usufruitier et nu propriétaire peut être organisée en permettant à l'usufruitier par convention de percevoir le bénéfice ordinaire (les loyers nets), le bénéfice exceptionnel (le prix de vente d'un actif immobilier), quand celui-ci provient de l'exercice en cours. Quand il s'agit de distribuer des résultats antérieurs qui n'ont pas été distribués (mis en réserve), le nu propriétaire devient le bénéficiaire de ce résultat, sauf à permettre à l'usufruitier de jouir de cette somme en vertu d'une convention de quasi usufruit.

Les statuts ou d'une délibération ultérieure des associés peuvent aussi convenir d'une répartition du résultat entre l'usufruitier (en fonction de son âge notamment) et le nu propriétaire selon une quote part déterminée en fonction de la valeur économique de leurs droits.

Les statuts peuvent aussi imposer un emploi du résultat sur un investissement déterminé, ou un report en démembrement des sommes distribuées.

L'exacte mesure de la rédaction de ces clauses nécessite une intervention du spécialiste de la transmission et droit des sociétés que peut vous procurer les notaires du 9. (Voir modèles de clauses ci-après)

II. LES VERTUS FISCALES d'une TRANSMISSION PORTANT sur les parts de la SCI

Lors d'une transmission titre gratuit, il arrive que la donation porte sur des parts de SCI et non sur l'immeuble détenu, notamment pour des raisons fiscales.

En effet, la méthode d'évaluation des parts de SCI apparaît comme un moyen de diminuer l'assiette des droits de mutation exigibles (A) et permet l'application de décotes sur la valeur des parts transmises (B).

A. EVALUATION DES PARTS DE SCI ET DIMINUTION DE L'ASSIETTE DES DROITS EXIGIBLES

L'administration fiscale décrit les méthodes d'évaluation de parts de SCI et opère une importante distinction entre les SCI de gestion ne disposant pas de revenus et celles qui perçoivent des revenus :

♦ SCI DE GESTION ne disposant pas de revenus

Il s'agit le plus souvent d'une SCI logeant une résidence familiale.

Pour évaluer les parts de la SCI, il convient de rechercher la valeur mathématique ou patrimoniale des parts sociales : elle résulte de la valeur actualisée de l'ensemble des éléments d'actif (*valeur vénale réelle des immeubles, participations, liquidités et créances diverses*) diminuée du passif (*emprunts bancaires et comptes courants d'associés*).



Ainsi, la nature sociétaire de la SCI impose, la tenue d'une comptabilité et surtout la nécessité de gérer les comptes courants d'associés. En effet, il y aura lieu de distinguer les comptes courants d'associés selon leur origine : ceux finançant l'acquisition d'un actif de la société, de ceux résultant d'autres opérations (*pour paiement des charges de l'immeuble...*).

En pratique, ce qui est souvent le cas :

La SCI a été constituée avec un capital faible, le financement de l'acquisition a nécessairement été fait soit par emprunt, soit par compte-courant, soit le plus souvent par les deux.

Exemple :

SCI créée avec un capital de 1. 000,00 € pour acquérir un bien d'une valeur de 300.000,00 € financé par un prêt bancaire de 200.000,00 € sur une durée de 15 ans et un apport en compte courant d'associé de 100.000,00 € + 22.000,00 € pour les frais d'acquisition.

→ Que le bien soit mis à disposition des associés qui remboursent ainsi l'emprunt par apport en compte courant ou qu'il soit loué, **au terme de 5 ans** :

La valeur des parts sera calculée en tenant compte de la valeur du bien immobilier réactualisée dans notre exemple à 350.000,00 € déduction faite du solde du prêt bancaire à rembourser d'un montant de 133.333 € et du compte courant d'associé d'un montant total de 122.000,00 €.

Assiette des droits de mutation à titre gratuit : $350.000 - (133.333 + 122.000) = 94.667$ €

Alors que si l'on avait procédé à la transmission de l'immeuble seul, l'assiette des droits de mutation serait de 350.000,00 €.

Soit une économie de droits sur 255.333 €

→ **Au terme des 15 ans**, le prêt sera remboursé et figure au passif le compte courant d'associé de 122.000 €.

La valeur des parts sera calculée en tenant compte de la valeur du bien immobilier réactualisée dans notre exemple à 380.000,00 € déduction du compte courant d'associé d'un montant total de 122.000,00 €.

Assiette des droits de mutation : $380.000 - 122.000 = 258.000$ €

Alors que si l'on avait procédé à la transmission de l'immeuble seul, l'assiette des droits de mutation serait de 380.000,00 €.

Soit une économie de droits sur 122.000 €



♦ **SCI DE GESTION percevant des revenus**

Concernant cette seconde catégorie, l'Administration fiscale préconise une pondération des méthodes entre valeur patrimoniale et valeur de productivité.

La valeur de productivité étant définie comme « la capitalisation des revenus nets selon le taux de productivité. Celui-ci correspond au taux de base, taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état, diminué du taux d'inflation et majoré éventuellement d'une prime de risque, le risque de la gestion immobilière est faible » *Ibid.*, *fiche 7, p. 103.*

Pour les SCI soumises à l'IS et qui distribuent des dividendes, la valeur de rendement peut également être utilisée.

Ainsi, la prise en compte du passif pour l'évaluation des parts de SCI permet de diminuer l'assiette des droits de mutation exigible lors de la transmission à titre gratuit ou à titre onéreux et peut être couplée avec la faculté de décoter la valeur des parts transmises (B).

B. LA FACULTE D'APPLIQUER UNE DECOTE SUR LA VALEUR DES PARTS DE LA SCI TRANSMISES

En plus de la nécessité de procéder préalablement à la juste estimation de la valeur de l'actif immobilier qui compose précisément le capital social et aux retraitements comptables, il convient de tenir compte des différents abattements d'usage.

Dans leur mission d'évaluation les évaluateurs utilisent des décotes fiscalement admissibles, ci-après répertoriées :

♦ **Décote pour non liquidité :**

Selon l'administration fiscale, dès lors que seule la valeur patrimoniale est retenue, un abattement pour non liquidité peut être pratiqué, c'est-à-dire que l'on prend en compte l'absence de liquidité des biens immobiliers détenus au travers d'une SCI.

Taux préconisé : 10 % de la valeur de l'immeuble.

La pratique des évaluateurs fait état de taux plus élevés et notamment car elle est souvent combinée avec la décote pour minorité ci-après visée.

♦ **Décote de minorité – Décoté liée aux clauses d'agrément :**

Lorsque la participation est minoritaire, une décote pour minorité est appliquée sur la valeur des parts.

De même, lorsque les parts de la société ne sont pas librement cessibles, une décote est pleinement justifiée.

Ainsi, le taux de décote devra être établie en prenant en compte les liens familiaux des associés et des conditions de cessibilité des parts par une étude approfondie des statuts.

Taux pratiqué généralement : 10 % de la valeur de l'immeuble.



♦ Décote pour occupation :

Cette décote tient compte de la situation juridique du bien immobilier appartenant à la SCI : il s'agit des biens loués.

Taux pratiqué généralement : entre 10 et 20 % de la valeur de l'immeuble.

Plusieurs réponses ministérielles, non reprises au BOFiP, indiquaient que la décote à appliquer était déterminée notamment en fonction de la nature du bail et de la durée du bail restant à courir au jour de la transmission (Rép. min., n° 4 : JOAN 10 août 2004, p. 6285. – Rép. min., n° 2 : JOAN 28 oct. 2008, p. 9282).

Monsieur Jean-Jacques LUBIN rappelle toutefois dans son Etude (D.O Actualité n° 35, 31 Août 2017, 8 : Jean-Jacques Lubin fiscaliste au CRIDON de Paris) :

« (...) qu'il est important de préciser que le principe même de l'application d'une décote pour occupation, largement pratiqué, n'est pas en soi une évidence. Il est des situations (et c'est particulièrement vrai pour des locaux professionnels ou commerciaux) où l'existence d'un bail bien négocié assure non seulement une bonne rentabilité du bien et mais procure une valeur complémentaire par rapport à un bien inoccupé ».

♦ Décote pour indivision :

Cette décote tient également compte de la situation juridique du bien immobilier indivis ou des parts sociales indivises : pour estimer la valeur vénale de biens immobiliers indivis ou de parts sociales indivises, l'Administration doit en principe se référer à des éléments de comparaison tirés de la cession de biens intrinsèquement similaires dont la valeur propre diffère de la seule fraction de la valeur totale du bien correspondant à la proportion des droits indivis.

Taux pratiqué généralement : 20 % de la valeur de l'immeuble.

Toutefois, la situation indivise des donataires résultant de l'acte de donation doit être écartée. Elle est sans incidence sur la valeur vénale de la propriété transmise ; la jurisprudence est constante (V. notamment Cass. com., 3 juin 2014, n° 13-18.180 et 13-18.192 : JurisData n° 2014-012202).





III. EXEMPLES CONCRETS de l'intérêt de recourir à la SCI pour TRANSMETTRE

A. Clauses des statuts

- Démembrement

- Répartition du droit de vote au profit de l'usufruitier :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Il est néanmoins précisé :

Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. »

- Répartition équilibrée du droit de vote entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Variante 1 :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- *L'approbation des comptes.*
- *L'affectation et la répartition des résultats.*

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.



Variante 2 :

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être également convoqué.

Il – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Il est rappelé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. ».*

o **Droit aux résultats**

« 1°/ Le résultat courant s'il est mis en distribution (qu'il ait été affecté ou non en report à nouveau), reviendra exclusivement en pleine propriété à l'usufruitier des parts. Le résultat courant se compose des revenus, intérêts, dividendes, plus-values et moins-values sur valeurs mobilières.

Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de toute ou partie de cet impôt est le nu-propiétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous les justificatifs nécessaires.

2°/ Le résultat exceptionnel (vente d'un immeuble social par exemple) s'il est mis en distribution (qu'il ait été affecté ou non en report à nouveau), reviendra exclusivement en pleine propriété au nu-propiétaire, à l'exception des plus-values et moins-values sur titres de participation en cas de cession ainsi qu'en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées.

Le résultat exceptionnel provenant des plus-values et moins-values sur titres de participations en cas de cession ainsi qu'en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées, reviendra en pleine propriété à l'usufruitier.

3°/ Le bénéfice social et le report à nouveau pourront être portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve.

Le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves appartient au nu-propiétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens objet de la distribution. En cas de distribution de réserves sous forme de liquidités, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé d'emploi et dispensé de fournir caution.



4°/ Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, sauf convention contraire entre eux. Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-proprétaire seront reportées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-proprété au nom du nu-proprétaire. S'il existe plusieurs nus propriétaires, il sera ouvert un compte démembré pour chacun d'eux. ».

- **Objet**

« L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location, la mise à disposition à titre gratuit au profit des associés fondateurs, de tous biens et droits immobiliers.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

A titre exceptionnel, la revente de tous biens ou droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, dépendant de l'actif social quand bien même ce bien immobilier constitue le seul actif social, pour autant que la revente n'affecte pas le caractère civil de la société. ».

But : Acheter, vendre les immeubles, remployer les fonds sur des supports immobiliers sans l'accord des enfants.

Possibilité de rendre l'objet encore plus large : Viser tous droits et biens mobiliers.

But : Acheter, vendre, remployer les fonds sur des supports mobiliers.

- **Gérant statutaire irrévocable**

« À l'unanimité des associés et des usufruitiers en cas de démembrement, pour révoquer un gérant statutaire ou pour modifier les dispositions des statuts concernant la nomination et la révocation des gérants statutaires »

But : Devenir irrévocable (sauf décision judiciaire pour justes motifs)

Possibilité de nommer une gérance successive : Prévoir la nomination dans les statuts d'une personne susceptible de préserver les intérêts des enfants mineurs si nécessaire dans l'hypothèse d'un prédécès.



- **Pouvoirs du gérant (usufruitier)**

« La gérance peut notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque,
- Consentir un bail commercial sur des locaux à usage professionnel, consentir un bail professionnel, le renouvellement ou la modification d'un tel bail,
- Participer à la fondation de société,
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer,
- Ouvrir et clôturer tous comptes, dans tous établissements financiers, procéder à toutes opérations sur lesdits comptes,
- Procéder à toutes cessions, tous achats, prise à bail d'immeubles, et généralement faire le nécessaire,
- Consentir toute hypothèque ou autres sûretés et garanties, emprunter toutes sommes,
- Encaisser tous prix et en donner quittance,
- Embaucher, fixer les conditions du contrat de travail, licencier, fixer la rémunération de la gérance,
- Transférer le siège social en tout endroit du département ainsi que de tout département limitrophe et modifier en conséquence les statuts.
- Prendre toutes participations dans toutes sociétés,
- Procéder à toutes cessions, tous achats de valeurs mobilières,
- Confier tous mandats de gestion au profit de tous établissements financiers ou sociétés de bourse, ou toute autre personne de son choix,
- Ester en justice.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département. »

- **Transfert du siège social :**

« Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes, par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs, sur décision extraordinaire de la collectivité des associés. »

- **Mutation des parts entre vifs**

« Les parts, que la transmission soit à titre onéreux ou à titre gratuit, sont librement cessibles entre associés, ainsi qu'au profit du descendant d'un associé. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la gérance. »

But : Détenir le contrôle pour agréer les mutations de parts (c'est-à-dire contrôler les entrées et sorties au capital, y compris post-donation de la nue-propriété des parts aux enfants).





B. DEUX EXEMPLES DE TECHNIQUES D'OPTIMISATION FISCALE

- **Donation-partage de la nue-propiété de parts sociales**

La détermination de la valorisation des parts dont la nue-propiété est à transmettre se fait sur la base d'une situation active et passive de la société.

Par exemple, vous venez de constituer une société au capital de 1.000 € divisé en 1.000 parts de 1 €.

Vous envisagez de transmettre la nue-propiété des parts de la société. Vous vous interrogez sur la valorisation de celles-ci.

Lorsque la société vient d'acquérir un bien immobilier (par exemple 300.000 €) et pour ce faire a eu recours à un emprunt (300.000 €), le bilan peut se présenter comme suit :

ACTIF		PASSIF	
Immeuble	300.000 €	Capital	1.000 €
		Charges (frais de notaire)	- 24.200 €
Trésorerie	1.000 €	Emprunt	300.000 €
		Compte courant d'associé	24.200 €
TOTAL	301.000 €	TOTAL	301.000 €

Dans cet exemple, la valorisation des parts (en pleine propriété) pourrait ainsi s'établir à la valeur nominale, c'est-à-dire 1 € la part.

A noter toutefois qu'il est préférable de demander l'accord de votre banque en amont (du fait de l'entrée de mineurs au capital le cas échéant) et de vérifier les conditions d'exigibilité anticipée du prêt.



- **Loger la nue-propriété dans une SCI**

Dans certains cas, le donateur peut vouloir se réserver l'usufruit des biens transmis et ne pas apporter ses droits dans une SCI, notamment pour des raisons de déductions fiscales.

Deux choix s'offrent ainsi à lui :

→ **Apport de la nue-propriété de biens immobiliers suivie de la donation en pleine propriété des parts de la SCI**

Ce cas est à privilégier lorsque la plus-value est faible (inférieure au coût de la taxe de publicité foncière due en cas de donation portant directement sur des biens immobiliers).

→ **Donation en nue-propriété de biens immobiliers suivie de l'apport de ladite nue-propriété à une SCI (les parts étant attribuées en nue-propriété).**

Ce cas est à privilégier lorsque le coût de la taxe de publicité foncière est inférieur au montant de la plus-value.

A noter toutefois que le choix entre les deux peut également être déterminé en fonction des droits de préemption à purger (exemple : en matière d'apport il faudra purger le droit de préemption urbain dont bénéficie la commune).



Guide proposé par 9 Nancy Notaires

Étude notariale à Nancy

Immobilier

Patrimoine & famille

Entreprise

Droit public

✉ 9-Nancy@notaires.fr

 [Facebook - 9 Notaires](#)

