



## Création d'entreprise

-----  
Par Hermite09

Bonjour ;

A 15 km de TROYES (AUBE), il y a un champ divisé en 3 parcelles (950, 970 et 1250 m<sup>2</sup>) en vente. Mon projet est d'acheter la totalité des parcelles et de les viabilisées. Une fois viabilisées s'offrent à moi 2 options , soit je revends les 2 plus grandes parcelles et je rembourse l'emprunt en faisant un petit bénéfice (mais ne me permets pas de faire construire ma résidence principale sur le plus petit des 3 terrains, que je me réserve ), soit j'aménage sur les de 2 plus grands terrains , des logements pour étudiants que je loue au mois. Il faut environ 15-20 minutes pour se rendre à l'IUT de TROYES. Pour la deuxième option, l'emprunt devra être plus important. La création d'une société est elle envisageable ? Si ,oui, comment présenter le dossier à une banque ? Quelle type de société dois je créer (SARL, SA ou autres) ?, Quelqu'un peut il m'en dire plus ?

Merci.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Une création de société est parfaitement envisageable, et de multiples formes sont possibles. La question à se poser est pourquoi voulez-vous créer une société ?

Notez qu'un bail "au mois", c'est un bail saisonnier. Un bail dit "étudiant", c'est neuf mois non renouvelables. Il existe le bail "mobilité" qui n'est ni reconductible ni renouvelable, mais dont la durée peut être modifiée une seule fois (durée du bail limité à 10 mois).

-----  
Par AGeorges

Bonjour Hermite,

En brut de fonderie, je répondrais la SASU pour votre question sur le choix de société, et avec le peu d'informations que vous donnez (projet personnel).

La nature de votre projet ne vous donnera pas accès à la SCI, une location non meublée à un étudiant n'étant pas envisageable à mon avis.

Si vous demandez de l'argent à une banque, ils vont vous demander un projet solide. Désolé, je ne vois rien dans ce sens dans ce que vous indiquez.

Des logements isolés dans un champ pour des étudiants, sans commerce à proximité, sans bar pour boire un coup entre copains, quid des transports en commun, des intempéries, aménagement des routes pour vélos ou trottinettes, etc.

Vous n'êtes pas obligé d'entrer dans les détails, mais au moins dire que vous avez étudié ces nombreux aspects me semble utile. Vous parlez de 15-20 minutes mais sans dire comment.

Les remarques d'Isadore sont aussi à prendre en considération. Vous ne ferez pas, en tant que bailleur, des locations au mois, mais avec des baux de 9 mois. Avez-vous étudié l'offre pour des étudiants à Troyes ?

Bien sûr, ces considérations ne sont pas forcément nouvelles pour vous, mais autant les souligner, DES FOIS QUE ...

-----  
Par Hermite09

Bonjour,

Merci pour ces réponses. Oui, il y a des précisions à donner sur ce "projet". Tout d'abord , à bientôt 62 ans, il ne m'est plus possible d'emprunter une aussi grosse somme pour financer un tel projet, donc une société me semble plus

adaptée. De plus , oui, j'ai bien pensé à la location pour étudiant mais c'est vrai, il y a les "à côtés" (bar, transport, etc ), surtout que ces parcelles de terrains sont dans un lotissement, et ce type de voisins ne plaisent pas forcément aux résidents du lotissement. Je pense plus à louer à des particuliers, à des familles, ce serait plus "conforme" aux voisins actuels. Pourquoi, ce projet ? tout simplement parce que le propriétaire ne veut pas vendre ses parcelles séparément (ce qui m'intéresserait mieux, car je souhaite y faire construire et y habiter ,dans ce lotissement).Ces parcelles doivent , en plus être viabilisées, et avoir un accès à la route départementale soit par un chemin privé, soit par le cul de sac au milieu du lotissement(qui mène à le route, bien sûr). Pour l'instant je suis dans une impasse car mon neveu qui m'a parlé de ces parcelles reste silencieux à ce projet .

-----  
Par AGeorges

Hermite,

A vous lire, je comprends que seul, une parcelle vous intéresse pour faire construire. L'endroit vous convient mais cela vous oblige à acheter 3 parcelles au lieu d'une.

Si vous en avez la capacité financière (cela se 'travaille'), ce qui colle le plus serait donc d'acheter les 3 parcelles et d'en revendre deux.

Si elles sont situées dans un lotissement, la viabilisation ne doit pas être trop complexe ni trop chère. C'est d'ailleurs un peu curieux que cela n'ait pas été fait dans le cadre du lotissement.

Je ne vois pas d'utilité de vous lancer dans un projet lourd comme une résidence pour étudiant. Certes, 62 ans, c'est encore jeune mais si vous avez bossé toute votre vie active, vous pouvez aspirer à autre chose qu'entrer dans des difficultés probablement fort onéreuses.

En fait, cela dépend tout de même de votre expérience d'entrepreneur. Si vous n'avez jamais fait ça dans votre vie, vous avez probablement un déficit d'expérience et de connaissance non négligeable. Le principe de Peter ne doit pas être négligé ...

Cordialement

-----  
Par Hermite09

Bonjour,

Oui, en effet, je n'ai pas assez d'expérience, et à mon âge , je tends à avoir plus de sérénité que de problèmes. C'est pour cela que j'ai contacté le propriétaire pour lui demander s'il accepte de me vendre 1 seule des 3 parcelles. Cela m'étonnerait beaucoup. dans l'attente de sa réponse, je continue à chercher ailleurs et autre chose (une maison à rénover, me conviendrait mieux).

Merci de ces réponses, le fait d'avoir pu échanger avec vous m'a permis de savoir ce que voulais réellement.

-----  
Par Isadore

Merci pour ces réponses. Oui, il y a des précisions à donner sur ce "projet". Tout d'abord , à bientôt 62 ans, il ne m'est plus possible d'emprunter une aussi grosse somme pour financer un tel projet, donc une société me semble plus adaptée.

Adaptée parce que quoi ? Si vous êtes l'unique actionnaire de la société en question, ça ne va pas changer grand-chose. Si votre âge gêne la banque, ce n'est pas le fait de monter une société pour emprunter qui va la rassurer.

Il est en effet sage de réviser votre projet, parce que vous étiez dans le flou.

De ce que vous dites pour le moment, il ne semble pas y avoir de raison valable de créer une société. C'est une question que la banque vous poserait, voire à laquelle elle attendrait que vous apportiez spontanément une explication solide, par exemple votre désir de transmettre votre patrimoine à vos enfants en optimisant la fiscalité, vous associer avec votre nièce qui aura vocation à racheter progressivement la société, un montage destiné à optimiser la fiscalité de vos investissements...