



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

DPU

Question écrite n° 8208

Texte de la question

M. Henri Nallet attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur une faille que présentent les dispositions du code de l'urbanisme en ce qui concerne la soumission des sociétés civiles immobilières (SCI) au droit de préemption urbain. En effet, s'agissant des cessions de droits sociaux, aux termes de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, ne sont soumises au droit de préemption urbain que celles qui concernent les parts d'une société civile d'attribution visée au titre II ou au titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, société dans laquelle les parts donnent vocation à recevoir des fractions divisées d'un immeuble bâti que la société achète déjà construit (société d'acquisition-attribution) ou qu'elle édifie (société de contribution-attribution). En revanche, les droits sociaux ne donnant pas vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété de fractions divisées de l'immeuble social ne sont pas soumis au droit de préemption. Ainsi, les parts d'une SCI dont l'objet est « la possession par voie d'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion ou l'exploitation par bail ou location de tous immeubles que la société se propose d'acquérir » ne sont pas soumises au droit de préemption urbain. Ce principe vaut également dans le cas où il y a accession massive ou totale des actions d'une société, l'opération étant en effet regardée par la Cour de cassation comme une simple cession d'actions et non comme une cession de l'actif social. Ainsi, cette disposition du code de l'urbanisme est perçue comme une faille dans le domaine de la soumission des SCI au droit de préemption urbain, dans la mesure où les associés d'une SCI peuvent effectuer au profit d'autres personnes physiques des cessions - massives ou totales - de parts, sans que la commission de préemption en soit même informée ; ce qui peut contribuer à entraver la politique d'aménagement des collectivités locales. En conséquence, il lui demande si ce dispositif sera remis à l'étude.

Texte de la réponse

Le droit de préemption urbain, comme le droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé, a été mis en place pour permettre aux personnes publiques d'acquérir des terrains leur permettant de mener à bien les opérations d'aménagement qu'elles ont préalablement décidées. Ils n'ont pas pour objet d'assurer à ces personnes publiques un contrôle total des mutations effectuées sur leur territoire. C'est la raison pour laquelle le législateur a volontairement exclu du champ d'application des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme un certain nombre de mutations n'ayant pas directement la forme d'une cession de droits immobiliers. Seule l'expropriation, lorsqu'elle est légalement justifiée dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, permet aux collectivités publiques concernées de s'assurer la maîtrise de la totalité des biens concernés par une opération ou un équipement public. Les bilans qui ont été effectués de l'exercice du droit de préemption depuis sa création n'ont pas conclu à la nécessité de soumettre à ce droit les mutations qui en sont actuellement exclues. Au contraire, le conseil d'Etat, dans son rapport adopté en janvier 1992 sur le droit de l'urbanisme, avait suggéré au gouvernement de « redéfinir et réduire la notion de biens et mutations soumis au droit de préemption, notamment en milieu urbain où les opérations d'aménagement d'envergure, qui sont la réelle justification du droit de préemption, sont plus rares ». La Haute Assemblée, en effet, avait constaté que le droit de préemption était fréquemment « détourné de son objet » et que « les décisions de préemption, [...] souvent dépourvues de motivations claires » étaient parfois utilisées « pour exercer un contrôle sur l'identité et

l'origine » des acquéreurs, « les objectifs réellement poursuivis - maintien d'une homogénéité sociale et électorale, accueil sélectif des nouveaux habitants, exclusion de tel constructeur - se dissimulant mal derrière des motivations de préemption générales et imprécises ». Dans ces conditions, il ne paraît pas possible de répondre favorablement à la proposition de l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Henri Nallet](#)

Circonscription : Yonne (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8208

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 décembre 1997, page 4745

Réponse publiée le : 20 avril 1998, page 2272