



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### droit de préemption

Question écrite n° 26363

#### Texte de la question

M. Jean-Michel Dubernard attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'application, aux opérations entraînant transmission universelle du patrimoine, des dispositions de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, aux termes desquelles toute aliénation à titre onéreux d'un bien soumis au droit de préemption urbain requiert préalablement une déclaration d'intention d'aliéner, à peine de nullité. Il a été indiqué à M. André Fosset (question écrite n° 02766 de M. André Fosset publiée le 15 décembre 1988, page 1412, et réponse ministérielle parue au JO Sénat du 3 août 1989, page 1186) qu'une déclaration d'intention d'aliéner n'est pas nécessaire dans le cas où des immeubles, quoique situés en zone urbaine ou d'urbanisation future, sont apportés dans le cadre d'une fusion ou d'une scission, au motif que ces opérations emportent transmission universelle de patrimoine. Toutefois, pour confirmer cette exemption à M. Trk (question écrite n° 00899 de M. Alex Trk publiée le 13 mai 1993, page 822 et réponse ministérielle parue au JO Sénat du 6 janvier 1994, page 33), il lui a été indiqué qu'elle trouvait son fondement, non pas dans la transmission universelle de patrimoine résultant de ces opérations, mais dans le fait qu'elles s'analysent en un échange de droits sociaux. Il lui demande donc de lui confirmer que les fusions soumises au régime simplifié de l'article L. 236-11 du code de commerce et les dissolutions de sociétés par décision de l'unique associé personne morale (art. 1844-5, alinéa 3, du code civil), opérations qui entraînent une transmission universelle de patrimoine mais sans échange de droits sociaux, sont bien hors du champ d'application des dispositions de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme.

#### Texte de la réponse

L'honorable parlementaire rappelle à juste titre la position de l'administration affirmant que le transfert d'actifs effectué lors d'une fusion ou d'une scission de société n'est pas soumis au régime du droit de préemption urbain. Cette exception au champ d'application de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme a en effet été analysée lors de réponses ministérielles comme une transmission universelle de patrimoine ne constituant pas une aliénation (JO, Sénat, question n° 2766, 3 août 1989, page 1186) puis comme un échange de droits sociaux (JO, Sénat, question n° 899, 6 janvier 1994, page 33). Les fusions soumises au régime simplifié de l'article L. 236-11 du code de commerce et les dissolutions de sociétés par décision de l'unique associé personne morale (article 1844-5, alinéa 3, du code civil), en tant qu'elles aboutissent, comme lors des fusions ou des scissions de sociétés, obligatoirement à la dissolution de la société absorbée ou scindée, échappent aux dispositions de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Michel Dubernard](#)

**Circonscription :** Rhône (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 26363

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire :** équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 13 janvier 2004

**Question publiée le :** 13 octobre 2003, page 7765

**Réponse publiée le :** 20 janvier 2004, page 507