



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droit de préemption

Question écrite n° 72381

Texte de la question

M. Hervé Mariton appelle l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur des opérations d'apport d'immeuble réalisées entre deux associations susceptibles de donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption de la collectivité publique. En effet, à l'occasion des restructurations de leurs activités, lesquelles entraînent souvent le transfert d'immeubles, les associations et leur notaire s'interrogent parfois sur la possibilité de conduire de telles opérations sans procéder au dépôt préalable d'une déclaration d'intention d'aliéner, en vue de purger un prétendu droit de préemption. Aux termes de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, « sont soumis au droit de préemption [...] tout immeuble [...], bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit [...] ». Une réponse ministérielle récente (publiée au JO du 20 janvier 2004, page 507, n° 26363) a rappelé que le transfert d'actifs effectué lors d'une fusion ou d'une scission de société n'est pas soumis au régime de préemption urbain parce qu'il doit être analysé comme une transmission universelle de patrimoine, opération complexe ne constituant pas une aliénation. Il en va de même en cas de dissolution-confusion. Toutefois, à la différence des sociétés, le principe du transfert universel de patrimoine entre deux associations n'est pas encore consacré légalement, même s'il a été reconnu par la jurisprudence tant européenne (CJCE 23 avril 1986) que nationale (Cour de cassation, com., 12 juillet 2004). Quant à la possibilité, pour un particulier ou une association, d'apporter un immeuble à une autre association, elle est parfaitement admise. Il est à noter que, en cas d'apport ou de fusion entre associations, il n'y a pas de mutation à titre onéreux puisqu'il n'y a ni paiement du prix ni échange ou attribution de titres, mais seulement contrepartie morale. Dans la mesure où, à l'occasion de la réalisation d'une opération d'apport ou de fusion entre associations, il n'est ainsi procédé à la détermination d'une contrepartie autre que financière (par exemple engagement d'affectation du bien à telle activité déterminée, octroi de la qualité de membre de l'association bénéficiaire, etc.), il lui demande de lui confirmer que de telles opérations n'entrent pas dans le champ de l'article L. 213-1 précité.

Texte de la réponse

Comme le rappelle l'honorable parlementaire, l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme prévoit que « est soumis au droit de préemption [...] tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit [...] ». Dans la mesure où l'opération d'apport d'un bien immobilier, par un particulier à une association, ou par une association à une autre association (que l'apport ait lieu ou non dans le cadre d'une fusion), ne fait pas l'objet d'une contrepartie financière ou en nature, cette opération ne peut pas être considérée comme une aliénation à titre onéreux. Elle ne rentre donc pas dans le champ d'application des droits de préemption institués par le code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Mariton](#)

Circonscription : Drôme (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72381

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 août 2005, page 7783

Réponse publiée le : 20 septembre 2005, page 8818