



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 91551

Texte de la question

M. François Grosdidier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le contournement du droit de préemption urbain par les propriétaires fonciers ou immobiliers prenant de plus en plus la forme de SCI. La commune peut préempter un bien foncier ou immobilier, dans un périmètre déterminé, dès lors qu'elle est saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner, envoyée par le notaire avant tout acte de mutation, donc changement de propriétaire. La meilleure façon de contourner cette obligation pour le vendeur, est d'avoir acquis ce bien en SCI et de vendre non le bien, mais les parts de la SCI, ce qui aboutit à un réel changement de propriétaire mais sans acte de mutation. Il souhaite savoir comment le Gouvernement peut envisager d'éviter cette pratique et de rétablir l'effectivité du droit de préemption.

Texte de la réponse

Le dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme permet aux communes d'instituer un droit de préemption urbain « renforcé » sur certaines cessions normalement exclues du champ d'application du droit de préemption urbain classique. La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a ajouté à la liste des cessions concernées l'hypothèse de la cession de parts de société civile immobilière (SCI). Toutefois, ce mécanisme ne concernait que la cession de la totalité des parts d'une SCI et il pouvait donc être contourné en cédant toutes les parts sauf une. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a donc amélioré ce dispositif en prévoyant que la cession de la majorité des parts d'une SCI sera soumise au droit de préemption urbain renforcé (art. L. 211-4d). Ainsi, la cession de la totalité des parts sauf une et donc de la majorité pourra également être soumise à ce droit de préemption. Pour être soumis au droit de préemption urbain renforcé, le patrimoine de cette société devra toutefois être constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Données clés

Auteur : [M. François Grosdidier](#)

Circonscription : Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91551

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11567

Réponse publiée le : 28 décembre 2010, page 14039