

# Bulletin de Droit des sociétés

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

## Une application limitée du droit de préemption urbain aux cessions de parts sociales de sociétés civiles immobilières

L'extension du droit de préemption urbain (DPU) aux cessions de parts de société civile immobilière (SCI), s'avère en pratique très limitée. Intéressons-nous aux difficultés d'appréciation de ses conditions de mise en œuvre dispensant de nombreuses cessions de parts de SCI du DPU.

### LA NOTION D'UNITÉ FONCIÈRE LE TALON D'ACHILLE DE L'APPLICATION DU DPU AUX CESSIONS DE PARTS DE SCI

#### Le patrimoine de la SCI doit être composé d'une unité foncière

Selon l'article L213-1 3° du code de l'urbanisme, une cession de parts de SCI peut être soumise au DPU si « le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière ».

Un arrêt du Conseil d'Etat n°264667 en date du 27 juin 2005 définit cette notion : « une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision ».

Ainsi le patrimoine d'une SCI est composé d'une unité foncière si deux conditions cumulatives sont remplies, à savoir :

#### 1°) Un îlot de propriété d'un seul tenant

Il faut que l'ensemble du patrimoine de la SCI soit situé d'une ou plusieurs parcelles contiguës.

#### 2°) Un même propriétaire

Il est expressément prévu que le propriétaire peut être une indivision, soit composé de plusieurs personnes, cependant, il est précisé que c'est la même personne, ou groupe de personne, qui doit posséder l'ensemble de l'îlot de propriété, ce qui exclut les lots détenus en copropriétés

Par ailleurs, l'article L213-1-3°, fait référence à « une » (seule) unité foncière, ce qui exclut du champ d'application du DPU, les SCI dont le l'actif social est constitué de plusieurs unités foncières ou d'autres éléments renforçant son actif.

Ainsi lorsqu'une cession de parts intervient dans une SCI, il convient d'analyser soigneusement le patrimoine de cette dernière afin de savoir s'il constitue une unité foncière.

### QUELLES SONT LES CESSIONS DE PARTS DE SCI CONCERNÉES ?

#### Les cessions de la majorité des parts de SCI ou conduisant l'acquéreur à détenir la majorité

Le DPU s'applique, à peine de nullité de l'aliénation, aux cessions portant sur la majorité des parts composant la SCI, soit de la moitié plus une des parts.

Le législateur a également étendu l'application du DPU aux cessions conduisant l'acquéreur à détenir la majorité des parts. Ainsi, une cession d'une part sociale peut être soumise au DPU dans l'hypothèse où son acquéreur deviendrait majoritaire du fait de cette acquisition.

En conséquence, ce n'est plus seulement le nombre de parts cédées qu'il faut analyser mais également le nombre de parts détenues par l'acquéreur à l'issue de la cession.

#### La cession directe de l'unité foncière serait soumise au DPU

Le DPU ne s'applique qu'aux cessions de parts de SCI, dans l'hypothèse où la cession directe de l'unité foncière (sans l'intermédiaire de la SCI) serait soumise au DPU.

Ainsi les exceptions à l'application du DPU sont maintenues, telles celles fixées à l'article 211-4 du code de l'urbanisme visant notamment certains lots de copropriété ou les immeubles achevés depuis moins de quatre ans.

Conclusion : l'extension du DPU aux cessions de SCI est à relativiser aux vues de ses conditions d'application. En effet, la référence à « une unité foncière » s'avère extrêmement restrictive.

## Bon à savoir

Les conditions exposées à l'article L213-1 3° étant cumulatives, il suffit donc pour que le DPU ne s'applique pas aux cessions de parts de SCI que :

- la cession n'aboutisse pas à un transfert de la majorité des parts ;

ou

- que le patrimoine de la SCI soit constitué de plusieurs « unités foncières » ;

ou

- que l'actif détenu par la SCI ne constitue pas une « unité foncière » ;

ou

- que la cession de l'unité foncière en elle-même ne donne pas lieu à l'application du droit de préemption.

ou

- que la SCI soit une société familiale.

## Département Droit des sociétés

Ont participé à ce bulletin :

Vianney RIVIERE,  
Avocat associé

Emmanuelle HAEUSSLER  
Master II juriste d'entreprise spécialité  
commerce et finance

Contact : vr@riviereavocats.com