



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droit de préemption

Question écrite n° 66472

Texte de la question

M. Jean-Paul Garraud souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur la question de savoir si une opération d'apport d'immeuble réalisée entre deux associations (que l'apport ait lieu dans le cadre d'une fusion ou non) est susceptible de donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption de la collectivité publique. À l'occasion des restructurations de leurs activités, qui entraînent souvent le transfert des immeubles, les associations sont parfois confrontées aux réticences de certains notaires de conduire de telles opérations qui ne procèdent pas 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, p. 507, n° 23363) 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 consacré légalement. Il a cependant 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 qu'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. Dans la mesure où, à l'occasion de la réalisation d'une opération d'apport ou de fusion entre associations, il est donc 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. Jean-Paul Garraud](#)

Circonscription : Gironde (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66472

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 31 mai 2005, page 5515

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8266