

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 février 2018

LUTTE CONTRE MARCHANDS DE SOMMEIL - (N° 587)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° 5

présenté par
M. Wulfranc

ARTICLE 3

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« II. – L'article 1861 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toute cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière ou toute cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts d'une telle société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession est soumise au droit de préemption prévu à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, est constatée par un acte reçu en la forme authentique ou par un acte sous seing privé contresigné par un avocat dans les conditions prévues au chapitre I^{er} *bis* du titre II de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques. Le rédacteur de l'acte met en œuvre à cet effet les dispositions prévues à l'article L. 213-2 du même code. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rendre obligatoire le recours à un notaire ou un avocat pour la cession de parts majoritaires d'une société civile immobilière (SCI), afin que ces professionnels se chargent de transmettre la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) au titulaire du droit de préemption urbain. Depuis la loi ALUR de 2014, les cessions de parts majoritaires d'une SCI entrent clairement dans le champ du droit de préemption urbain. Toutefois, à l'inverse des transactions immobilières classiques, le droit en vigueur n'impose pas le recours à un notaire pour ce type de transactions alors même qu'elles constituent, dans les faits, un véritable changement de propriétaire.

Ce type de montage est donc fréquemment utilisé par les marchands de sommeil pour acquérir des biens immobiliers, sans que la commune en soit informée et puisse éventuellement intervenir.