

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE1788

présenté par

M. Peu, M. Wulfranc, M. Bruneel, Mme Bello, M. Brotherson, Mme Buffet, M. Chassaigne,
M. Dharréville, M. Dufrègne, Mme Faucillon, M. Jumel, Mme Kéclard-Mondésir, M. Lecoq,
M. Nilor, M. Fabien Roussel et M. Serville

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:**

I. – Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elle mentionne obligatoirement le nom de l'acquéreur envisagé. »

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 Ier 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 reprend les préconisations de la proposition de loi du groupe GDR visant à lutter contre les marchands de sommeil, que le gouvernement s'est engagé à reprendre en partie dans le cadre du projet de loi ELAN.

Il permet aux titulaires du droit de préemption de connaître l'acquéreur éventuel d'un bien, en obligeant à la mention de son identité sur la déclaration préalable faite par le propriétaire.

Les acteurs locaux, au premier rang desquels les mairies, sont en effet les mieux renseignés sur l'identité et les activités des marchands de sommeil sur leur commune. Pourtant, ils ne disposent

pas aujourd'hui de l'identité de l'acquéreur envisagé, et ne peuvent donc pas adapter leur politique du logement en conséquence.

Les auteurs de cet amendement proposent donc d'introduire à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme cette obligation, qui s'imposera également en cas de vente par adjudication, terrain favori des marchands de sommeil.

Par ailleurs, cette mesure 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.