



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Non-application du droit de préemption urbain à l'apport partiel d'actif

Question écrite n° 21133

Texte de la question

M. Mickaël Nogal attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les apports partiels d'actif soumis au régime juridique des scissions comprenant des immeubles. Chez plusieurs pays européens comme aux États-Unis s'est enclenché depuis quelques années un mouvement de développement des parcs locatifs détenus par des investisseurs institutionnels professionnels. En France, l'immobilier résidentiel représente à ce jour une part très faible dans les portefeuilles de ces investisseurs. Cette particularité incite à se poser la question des freins à lever pour le développement de cette offre locative complémentaire. Un certain nombre de ces investisseurs institutionnels disposant de portefeuilles importants d'actifs résidentiels envisagent d'ailleurs la possibilité de filialiser cette activité ou de la séparer (par voie de scission partielle) afin de lui donner une visibilité accrue et pouvoir attirer des investisseurs intéressés plus spécifiquement par cette classe d'actifs. Une difficulté récurrente liée à la réalisation d'un apport partiel d'actif portant sur une activité comprenant des immeubles est la question de l'éventuelle application du droit de préemption urbain (le « DPU »). Il prend une dimension plus sensible dans le cadre d'un apport portant sur un portefeuille comprenant un grand nombre d'immeubles. Il lui demande si ces apports sont soumis au droit de préemption urbain.

Texte de la réponse

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme prévoit que les immeubles sont soumis au droit de préemption urbain, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux. Or, les transmissions d'immeubles, par voie d'apport partiel d'actif d'une société à une autre effectué dans le cadre juridique de la scission mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 236-1 du code de commerce, ne constituent pas des aliénations à titre onéreux. Ces transmissions ne sont par conséquent pas soumises au droit de préemption urbain (TA Cergy-Pontoise, 10 avril 2008, n° 0708561). De telles opérations relèvent en effet d'un transfert universel de patrimoine (TUP), lequel porte sur des éléments actifs et passifs d'une branche complète d'activité. Dans ce cas, l'opération ne se limite pas à la cession de biens immobiliers. Elle ne constitue donc pas une aliénation d'immeuble à titre onéreux, au sens de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme puisque son objet est bien plus large.

Données clés

Auteur : [M. Mickaël Nogal](#)

Circonscription : Haute-Garonne (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21133

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 juillet 2019](#), page 6055

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 9271