

Contrôle par les communes de l'aliénation des terrains urbains ou ruraux

Question écrite N° 10516 du 15/01/2004 page 98 avec réponse posée par BÉTEILLE (Laurent) du groupe UMP

M. Laurent Béteille attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le détournement de la législation concernant le contrôle des terrains urbains dans le cadre de montages sociétaires de la propriété du sol. Le processus consiste pour certains à acheter des parts de sociétés de type SCI (société civile immobilière), représentatives de droits fonciers. Ces achats de parts sociales échappent à tout contrôle, que ce soit au niveau du schéma départemental des structures ou au niveau de l'identité des acquéreurs. Afin d'empêcher que ces pratiques deviennent un moyen courant et commode d'échapper aux contrôles ainsi qu'à l'exercice de tout droit de préemption, il lui demande s'il ne lui semblerait pas judicieux de trouver un processus qui oblige à soumettre à l'avis de la commune ces mutations de parts sociales représentatives d'apports fonciers en ce qui concerne le droit d'exploiter.

Ministère de réponse: Justice - Publiée dans le JO Senat du 20/01/2005 page 175

Le ministre de la justice, garde des sceaux, considère avec intérêt la proposition de l'honorable parlementaire qui consiste à soumettre à l'avis des communes, pour un meilleur contrôle du respect de la législation foncière, les cessions de parts représentatives de sociétés propriétaires de terrains, urbains ou ruraux. Pour ce qui concerne les terrains agricoles, il est à remarquer que ces cessions font déjà l'objet d'un double contrôle. En premier lieu, elles sont soumises, lorsque certaines conditions relatives à la taille des terres exploitées et au nombre des associés sont remplies, au contrôle de la réglementation des structures en vertu de l'article L. 331-2 du code rural. En second lieu, les textes soumettent déjà au droit de préemption des SAFER l'apport en société de biens ruraux (art. R. 143-4 du code rural) en même temps qu'ils obligent ceux qui cèdent des parts de sociétés SAFER exploitant, à quelque titre que ce soit, de tels biens à déclarer leur projet à cette même société (art. R. 143-9, 4°, du code rural). Les rapports de terrains urbains à une société sont également sujets à la préemption de la collectivité territoriale concernée (art. L. 213 du code de l'urbanisme). Il n'existe pas, pour ces biens-là, de réglementation analogue à la réglementation des structures. Par ailleurs, sont généralement soumises au contrôle des aliénations des terrains, urbains ou ruraux, celles des cessions de parts qui s'inscrivent dans une démarche frauduleuse. Il est en revanche exclu de soumettre à la préemption une cession non frauduleuse de parts sociales, puisqu'il ne s'agit pas là d'une aliénation à titre onéreux de biens, opération qui, seule, peut donner prise à cette prérogative exorbitante. Le dispositif actuel de contrôle paraît donc suffisant ; le renforcer risquerait de porter atteinte tant au droit de propriété qu'au principe de liberté des conventions.