



Le droit de préemption lors de la cession de parts sociales d'une SCI

publié le **05/09/2014**, vu **23704** fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Une SCI familiale peut céder tout ou partie de ses parts à des tiers sans que le droit de préemption puisse être mis en œuvre.

L'article L213-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR dispose désormais que :

« Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :

(...)

3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus »

La préemption de parts de SCI n'est possible que lorsque son capital est uniquement constitué d'une unité foncière et lorsqu'en outre, elle n'est pas constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.

La loi écarte du droit de préemption toute cession de parts réalisée par des SCI familiales, sans distinguer selon que cette cession est opérée à un autre membre de la famille ou pas.

Ainsi, une SCI familiale peut céder tout ou partie de ses parts à des tiers sans que le droit de préemption puisse être mis en œuvre.

La notion d' « unité foncière » a été définie, dès avant la loi ALUR, par la jurisprudence administrative.

Dans un arrêt de principe, rendu en matière de préemption, le Conseil d'Etat l'a définie comme un « *îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Il ressort de cette jurisprudence qu'une unité foncière se caractérise donc comme un îlot de propriété d'un seul tenant.

En premier lieu, le propriétaire doit être unique qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale de droit privée ou de droit public.

Il n'importe guère que cette unité foncière soit constituée d'un terrain en pleine propriété ou d'un terrain en indivision (CE, 26 septembre 1990, Epoux Seguin).

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com