



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 37612

Texte de la question

M. François Lamy souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les opérations de cessions de parts des sociétés civiles à prépondérance immobilière. La loi du 2 juillet 1998 impose une obligation de déclaration pour toute opération immobilière. Or, lorsque l'immeuble est détenu par une société de personnes, notamment par une société civile, son transfert s'opère par cessions de droits sociaux, par acte sous seing privé. Par ailleurs, pour les SCP créées avant le 1er juillet 1978, l'immatriculation au registre du commerce n'est pas obligatoire. Ainsi, dans ce cas, les opérations de ces personnes morales se déroulent sans intervention ni contrôle d'un officier public et peuvent entrer dans un processus de blanchiment. Afin d'écarter ces risques, les cessions effectuées par des sociétés à prépondérance immobilière devraient s'effectuer sous forme authentique, sous peine de nullité. La France se rapprocherait ainsi de nombreuses législations de pays membres de l'Union européenne, telle que la loi italienne de 1993. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il a l'intention de modifier le code civil pour remplir l'objectif de transparence en matière de transferts sociaux et de biens immobiliers.

Texte de la réponse

la garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'il se félicite de la proposition du conseil supérieur du notariat qui atteste de la volonté de la profession de s'associer à l'action conduite par les pouvoirs publics en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux. Il s'avère toutefois que cette proposition, tendant à ce que les statuts ainsi que les cessions de parts de capital des sociétés civiles à prépondérance immobilière soient dressés par acte authentique, ne semble pas de nature à répondre aux objectifs recherchés. En effet, d'une part, la « société civile à prépondérance immobilière » est une notion fiscale reposant sur des données comptables, aux contours juridiques mal déterminés, qui ne permettrait pas de distinguer les situations dans lesquelles l'acte authentique serait obligatoire de celles dans lesquelles il ne serait que facultatif. D'autre part, les sociétés civiles ne sont pas des supports juridiques uniques de cessions d'immeubles, puisque ces dernières peuvent également être opérées au moyen de cessions de parts de sociétés commerciales. Ainsi, soumettre à l'obligation de l'acte authentique les seules constitutions et cessions de parts de sociétés civiles immobilières ne serait pas très efficace dans la mesure où les cocontractants pourraient contourner la difficulté par la création de sociétés commerciales et, peut-être même, d'associations. Au surplus, les règles applicables au sein de l'Union européenne permettent à quiconque de créer une société dans n'importe quel Etat membre selon les règles applicables dans cet Etat. C'est pourquoi, le recours à l'acte authentique n'empêcherait nullement les auteurs d'opérations de blanchiment de venir opérer sur des territoires où n'existe pas ce type de réglementation, par exemple au Royaume-Uni, où la fonction notariale n'existe pas. Enfin, les avantages attachés à la forme authentique ne permettent pas réellement de répondre à l'objectif recherché, consistant à contrôler l'origine des fonds. Même si le notaire obtient des renseignements à ce sujet, il ne dispose pas, en effet, des moyens nécessaires à la vérification de leur véracité. Il faut constater en outre que le contrôle d'origine des fonds n'est pas exigé pour la rédaction d'un acte authentique et que le paiement du prix peut se faire hors la vue du notaire. Il reste, cependant, que des travaux tendant au renforcement de la lutte

contre le blanchiment sont actuellement conduits au sein de différentes enceintes internationales. C'est à la lumière de ceux-ci que des voies nouvelles pourront être explorées pour répondre le plus efficacement aux objectifs poursuivis. D'ores et déjà, le ministère de la justice souhaite favoriser, en droit interne, une plus grande transparence des sociétés civiles, en rendant obligatoire l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de celles qui ont été créées avant 1978. Une telle formalité permettrait de lever l'opacité actuelle, soulignée par la profession.

Données clés

Auteur : [M. François Lamy](#)

Circonscription : Essonne (6^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37612

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 novembre 1999, page 6635

Réponse publiée le : 12 juin 2000, page 3589