



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 47778

Texte de la question

M. André Schneider attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la vive préoccupation de nombreux avocats concernant le projet de réforme visant à insérer dans le code civil un article 1861.1 qui prévoit l'obligation de la forme authentique pour la cession de droits sociaux de sociétés civiles à prépondérance immobilière. Si une telle obligation devait être instituée, elle induirait un monopole du notariat qui reviendrait à réduire l'intervention de l'avocat puisque ce dernier pourrait conseiller mais ne pourrait plus rédiger. En outre, ce transfert d'une partie de l'activité de l'avocat vers la profession notariale aboutirait à dévaloriser l'avocat face à ses confrères anglais et américains dont la compétence est extrêmement large et qui ne connaissent pas l'institution notariale. Par ailleurs, une telle démarche est en totale contradiction avec le principe de la liberté d'exercice d'une prestation de services dans la Communauté européenne énoncée à l'article 59 du traité CE. Il lui demande quelles sont ses intentions en la matière.

Texte de la réponse

la garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que la 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 renforcer efficacement la lutte contre le blanchiment de capitaux. 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. Enfin, pour assurer la transparence des sociétés civiles, le Gouvernement a introduit dans le projet sur les nouvelles régulations économiques, à l'article 24, l'obligation pour ces sociétés civiles d'être

immatriculées dans les dix-huit mois. Ceci assurera la transparence nécessaire, puisque les modifications des statuts, et notamment les cessions de parts, seront publiées au registre du commerce et des sociétés.

Données clés

Auteur : [M. André Schneider](#)

Circonscription : Bas-Rhin (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47778

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 juin 2000, page 3642

Réponse publiée le : 25 septembre 2000, page 5538