ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

siège social

Question écrite n° 67210

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique sur les dispositions du 2e alinéa de l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation qui viennent en contradiction avec celles de l'article 1858 du code civil. En effet, le législateur de 1971 avait voulu marquer, avant tout, le caractère subséquent du recours contre les associés, contrairement à la jurisprudence alors appliquée selon laquelle les créanciers sociaux pouvaient poursuivre à leur choix librement et indifféremment les associés ou la société (Cass. 3e civ. 6 février 1969 : D. 1969, p. 432). Ainsi, la différence dans la rédaction du texte de loi sur les sociétés civiles de construction-vente (art. L. 211-2 code de la construction et de l'habitation) et celui sur les sociétés civiles en général (loi du 4 janvier 1978 codifiée à l'article 1858 du code civil) s'explique avant tout par son antériorité dans le temps. En effet, le type de problème que ces deux textes résolvent était beaucoup plus criant à l'époque pour les sociétés civiles de construction-vente que pour les sociétés civiles en général, ce qui explique que le législateur ait voulu s'en saisir bien avant. Mais cette antériorité explique également que le législateur ait été plus loin dans sa réflexion en 1978 qu'en 1971, en tenant compte notamment du retour d'information sur les conséquences de la loi de 1971, qui est apparue imparfaite sur ce point précis. La survivance de petites différences de rédaction entre l'article L. 211-2 code de la construction et de l'habitation et l'article 1858 du code civil relève donc plus d'un oubli ou d'un anachronisme que d'une réelle volonté du législateur de maintenir deux régimes différents entre les sociétés civiles de construction-vente, d'une part, et les sociétés civiles en général d'autre part. Il lui demande donc si l'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation sera bientôt modifié dans sa rédaction afin de l'aligner sur les dispositions de l'article 1858 du code civil.

Texte de la réponse

L'article L. 211-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose, pour les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, que les associés sont tenus du passif sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux et que les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. Cette disposition diffère de l'article 1858 du code civil qui dispose que les créanciers d'une société civile ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale. S'agissant d'une disposition spéciale et d'ordre public, l'article L. 211-2 du CCH est exclusif des dispositions de l'article 1858 du code civil. Il convient toutefois de souligner qu'à de multiples reprises, la jurisprudence est venue tempérer la portée de l'article L. 211-2 précité. En effet, il a été jugé qu'une mise en demeure infructueuse n'était pas suffisante, contrairement à ce qu'affirme l'article L. 211-2 du CCH, et qu'une action contre les associés requérait un titre préalable contre la société tel qu'une décision de justice (Civ. 3e, 3 novembre 2011, no 10-23.951). Cette exigence jurisprudentielle permet de garantir le caractère certain de la dette. Conscient de la différence de traitement entre les sociétés civiles de construction vente et les sociétés civiles soumises au régime de droit commun de l'article 1858 du code civil, le Gouvernement souhaite dans un premier temps étudier les implications d'une telle modification. Ce n'est qu'après cet examen qu'il sera opportun

d'envisager d'appliquer aux sociétés civiles de construction vente le régime de droit commun prévu à l'article 1858 du civil.

Données clés

Auteur : M. Franck Marlin
Circonscription : Essonne (2e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 67210
Rubrique : Sociétés
Ministère interrogé : Économie, industrie et numérique
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 21 octobre 2014, page 8729
Réponse publiée au JO le : 18 octobre 2016, page 8723