

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 1028

présenté par
M. Pupponi et M. Laurent

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 70 BIS, insérer l'article suivant:**

L'article 1861 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toute cession de parts sociales d'une société civile immobilière ou d'une société à prépondérance immobilière est soumise aux dispositions de l'article 710-1. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Toute vente immobilière exige la forme authentique pour la publicité foncière lorsqu'il s'agit de propriété immobilière directe. Cette exigence a été renforcée par la loi du 28 mars 2011 instituant un nouvel article dans le Code civil, l'article 710.1.

Par contre, il n'en va pas de même lorsque l'immeuble est détenu par une société de personnes et spécialement par une société civile (société civile immobilière ou société à prépondérance immobilière).

Son transfert s'opère par le biais de la cession de biens sociaux, laquelle s'effectue très fréquemment par acte sous seing privé, sans intervention ni contrôle d'un officier public.

Cette situation engendre diverses dérives, en matière de droits de préemption (impossibilité pour la collectivité publique de constater l'exécution ou non de la purge) ou dans le domaine du droit de l'environnement (absence d'informations ou production de certains documents).

En imposant que les cessions de droits sociaux des sociétés civiles immobilières et des sociétés à prépondérance immobilière s'effectuent dorénavant par acte authentique, cet amendement évitera la persistance de telles dérives et il en résultera une meilleure sécurité juridique.

Il rapprochera enfin la France des réglementations existantes de la plupart des États membres de l'Union européenne.