



N° 1898

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 30 avril 2019.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à limiter la spéculation sur les actifs immobiliers des entreprises  
en difficulté reprises à la barre du tribunal,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Christophe NAEGELEN, Sophie AUCONIE, Thierry BENOIT, Guy BRICOUT, Jean-Christophe LAGARDE, Vincent LEDOUX, Lise MAGNIER, Pierre MOREL-À-L'HUISSIER, Nicole SANQUER, Francis VERCAMER, Jean-Luc WARSMANN, François PUPPONI, Olivier DAMAISIN, Jean-Luc REITZER, Bernard DEFLESSELLES, Michel HERBILLON, Bérengère POLETTI, Jean-Pierre CUBERTAFON,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les entreprises en cessation de paiement font l'objet d'une liquidation judiciaire au cours de laquelle elles cèdent leurs actifs. Lors de cette procédure, les acquéreurs sont susceptibles de racheter des actifs immobiliers pouvant leur permettre d'obtenir une plus-value à la revente, parfois aux dépens de l'entreprise.

Chaque année, près de 60 000 entreprises se mettent sous la protection du tribunal de commerce. La procédure de reprise à la barre du tribunal, de plus en plus fréquente, est très bénéfique dans la mesure où elle permet de sauver une entreprise et de maintenir son activité. Elle garantit en effet aux entreprises bénéficiaires une deuxième chance grâce à la reprise d'actifs et de tout ou une partie du personnel. Pour les repreneurs, la reprise à la barre est une opportunité qui permet d'acquérir à bon prix un fonds de commerce et d'effectuer ainsi une croissance externe.

Les repreneurs sont souvent des industriels ou des financiers. Alors que les premiers ont vocation à s'inscrire dans la pérennité, les seconds redressent souvent les entreprises afin de mieux les revendre ensuite en faisant une plus-value.

La présente proposition de loi consiste à favoriser la première option en empêchant certains acquéreurs de spéculer à court terme sur les biens immobiliers des entreprises en difficulté.

Il est donc proposé d'interdire, de façon temporaire pendant trois ans, toute revente donnant lieu à une plus-value sur un bien immobilier acquis dans une procédure de liquidation. Un tel dispositif vise à dissuader la plupart des spéculateurs qui ne disposent pas des espaces physiques suffisants ni des moyens humains pour gérer ces biens pendant plusieurs années avant de les revendre. En résumé, il s'agit de limiter la spéculation sur les actifs immobiliers des entreprises en difficulté.

## PROPOSITION DE LOI

### **Article unique**

- ① Après le cinquième alinéa de l'article L. 642-18 du code de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Les actifs cédés ne peuvent être revendus à un prix supérieur à celui de leur achat dans un délai de trois ans suivant leur acquisition. ».

