



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 37265

Texte de la question

M. Jacques Masdeu-Arus appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la nécessité de se doter d'instruments législatifs plus efficaces contre le blanchiment de l'argent issu d'activités criminelles, en particulier du trafic de stupéfiants. Les sociétés civiles immobilières sont souvent utilisées comme un moyen de blanchir des mouvements de capitaux provenant du trafic de stupéfiants ou d'activités criminelles. En effet, lorsqu'un immeuble est détenu par une société de personnes, et notamment par une société civile, son transfert s'opère par le biais de la cession des droits sociaux, presque toujours par acte sous seing privé. Il n'y a donc ni intervention, ni contrôle d'un officier public. La forme sous seing privé facilite les fraudes par le biais de « délocalisation » de l'acte et de sa signature, de signatures de cessions en blanc ou de cessions à des sociétés fictives. En outre, les sociétés civiles constituées avant le 1er juillet 1978 peuvent ne pas se faire immatriculer tout en conservant leur personnalité morale. On estime que 300 000 sociétés civiles sont dans ce cas. Dans d'autres pays de l'Union européenne, comme l'Italie, la forme authentique est imposée pour le contrôle et la régularité des opérations en matière de sociétés. Cela permet une plus grande transparence. Il serait donc souhaitable d'imposer, en France, que l'ensemble des actes de cessions de droits sociaux mentionne obligatoirement les comptes d'où proviennent les fonds servant au financement de l'opération. Le contrôle par la forme authentique devrait, par ailleurs, être étendu à toutes les sociétés à prépondérance immobilière, conformément aux articles 150 A bis et 726 du code général des impôts. Il ne convient pas que ce contrôle soit réservé aux seules sociétés exclusivement immobilières. Étant donné les dangers que font courir les organisations criminelles ou mafieuses à l'ordre public, économique et juridique, il est important que les porteurs de parts de sociétés civiles immobilières soient avertis des risques liés à des offres d'achat trop alléchantes qui peuvent masquer des opérations de blanchiment. En introduisant un contrôle de l'État par l'intermédiaire d'un officier public sur ces opérations, l'établissement par acte authentique des cessions de droits sociaux des sociétés françaises ou étrangères serait un moyen de lutte efficace contre le blanchiment de l'argent sale. Il souhaite donc connaître les intentions du Gouvernement dans ce domaine et les mesures qu'elle compte prendre afin de lutter plus efficacement contre les mouvements de capitaux provenant du trafic de stupéfiants ou d'activités criminelles.

Texte de la réponse

la garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les termes mêmes de sa question supposent qu'il ait été préalablement décidé, comme le souhaite le Conseil supérieur du notariat, que les statuts ainsi que les cessions de parts de capital des sociétés civiles à prépondérance immobilière doivent être dressés par acte authentique. Or, cette proposition 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'est pas reconnue spécifiquement. 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. En tout état de cause, la seule mention des comptes d'où proviennent les fonds ne peut constituer une réponse efficace aux actions de blanchiment, actions qui supposent un concours d'opérations, dont celle de « l'empilage », qui procède d'un système complexe de transactions financières successives impliquant le recours à des sociétés-écrans ou à des centres financiers « off shore », rendant particulièrement difficile l'identification de l'origine des fonds. Par ailleurs, même si le notaire obtient des renseignements à ce sujet, celui-ci ne dispose pas des moyens nécessaires à la vérification de leur véracité. Il faut constater, au surplus, que le contrôle d'origine des fonds n'est pas exigé pour la rédaction d'un acte authentique et que le paiement du prix ne 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. Jacques Masdeu-Arus](#)

Circonscription : Yvelines (12^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37265

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 novembre 1999, page 6535

Réponse publiée le : 26 juin 2000, page 3839