



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

sociétés civiles immobilières

Question écrite n° 67212

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la question des sociétés civiles professionnelles de l'immobilier. Selon ces sociétés, une jurisprudence désormais constante considère qu'une société civile qui a pour objet social la propriété, l'acquisition, la location de tous biens ou droits immobiliers situés en vue de la location et, généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou contribuant à sa réalisation, pourvu que ces opérations n'aient pas pour effet d'altérer le caractère civil de la société, doit être considéré comme un professionnel de l'immobilier, entraînant par là des contraintes. Cette solution serait retenue également lorsque la société « a un caractère familial, n'est propriétaire que d'un seul bien, n'a jamais réalisé d'opération d'achat-revente, ne fait pas profession de l'acquisition immobilière » (Cass. civ. 3e, 16 sept. 2014, n° 13-20-002). Ces sociétés civiles voient dans cette jurisprudence un problème d'appréciation avec la situation réelle des associés. Ces derniers, ayant recours à des statuts-types proposant un objet large pour éviter, notamment, que la société ne disparaisse en cas de vente de l'immeuble social, se trouveraient ainsi indirectement traités comme des professionnels de l'immobilier, ce qu'ils ne sont pourtant pas. De telles sociétés demandent alors que l'activité réelle de la société soit l'élément mis au cœur de l'appréciation qui est faite de la société, l'objet étant seulement l'activité envisagée. Il lui demande donc l'avis du ministère sur cette question.

Texte de la réponse

Le premier alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que « Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ». Par arrêt en date du 24 octobre 2012 (3e civ., pourvoi no 11-18.774, publié), la Cour de cassation a jugé que ne pouvait bénéficier de cette disposition protectrice une société civile immobilière dont l'objet social est l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés et qui acquiert un immeuble en rapport direct avec cet objet social. La Cour considère ainsi que le fait pour une personne morale d'exécuter un acte en conformité avec son objet social l'empêche d'être considérée comme un acquéreur non professionnel. Les juges du fond n'ont donc pas à se livrer à une recherche sur son activité réelle. Cette position rejoint la jurisprudence de la première chambre civile en matière de crédit immobilier (1re Civ., 18 janvier 2005, pourvoi no 03-16.603). La remise en cause du critère, objectif, retenu par la jurisprudence pour déterminer si l'acquéreur est ou non professionnel conduirait à faire des distinctions entre les personnes morales et serait source d'insécurité juridique pour le cocontractant quant à l'application ou non du délai de rétractation. En l'état, une modification du texte ne paraît pas nécessaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67212

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [21 octobre 2014](#), page 8751

Réponse publiée au JO le : [14 juin 2016](#), page 5586