

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 septembre 2018

CROISSANCE ET TRANSFORMATION DES ENTREPRISES - (N° 1237)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 2072 (Rect)

présenté par

M. Cédric Roussel, M. Buchou, Mme Leguille-Balloy, Mme Bureau-Bonnard, Mme Genetet,
M. Marilossian, M. Besson-Moreau, M. Tan, Mme Valetta Ardisson, Mme Tuffnell et M. Sorre

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 61 NONIES, insérer l'article suivant:**

Le code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article L. 214-101 et au II de l'article L. 214-102, après la référence : « 2° », est insérée la référence : « et 2 *bis* ».

2° Après le 2° du I de l'article L. 214-115 du code monétaire et financier, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

« a) La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;

« b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, de droits réelles portant sur de tels biens, de participations directes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du présent 2° *bis* ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 2° ou au présent 3° ;

« c) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 214-115 I 2° du code monétaire et financier dispose que les SCPI peuvent investir dans « des parts de sociétés de personnes ».

Compte tenu de la collecte importante réalisée ces dernières années par les SCPI, de la nécessité de diversifier leurs investissements et des opportunités intéressantes d'acquisition d'actifs immobiliers à l'étranger, les SCPI ont investi une partie de leur actif, en conformité avec leur stratégie d'investissement dans des actifs immobiliers situés hors de France. Dans la plupart de ces opérations, la question de l'acquisition par l'intermédiaire de société ad hoc (SPV) s'est posée. La difficulté a toutefois porté sur la nature juridique de la société intermédiaire éligible, la plupart des droits étrangers ne connaissant pas de structure comparable aux sociétés de personnes de droit français.

Une modification de l'article L. 214-115 I du code monétaire et financier apparaît donc nécessaire afin de faciliter les investissements des SCPI à l'étranger.

Sur un modèle comparable à celui existant pour les OPCI et prévu au 3° de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier, il conviendrait de prévoir que les SCPI ont la possibilité de détenir des actifs immobiliers par l'intermédiaire de sociétés de capitaux. Cela permettrait également de faciliter les investissements à l'étranger.