

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 février 2026

PROJET DE LOI RELATIF À LA LUTTE CONTRE LES FRAUDES SOCIALES ET FISCALES
- (N° 2250)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

N° 490

AMENDEMENTprésenté par
M. Labaronne

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article 1865 du code civil, il est inséré un article 1865-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1865-1.* – À peine de nullité, toute cession de parts sociales ou d'actions d'une société à prépondérance immobilière au sens du 2° du I de l'article 726 du code général des impôts, est constatée par acte authentique ou par acte contresigné par avocat au sens de l'article 1374 du présent code. Les professionnels concernés réalisent ces actes dans le respect des obligations de vigilance, de déclaration et d'information prévues au titre VI du livre V du code monétaire et financier, en particulier aux articles L. 561-15 à L. 561-22 du même code.

II. – Après l'article 635 du code général des impôts, il est inséré un article 635-0 A ainsi rédigé :

« *Art. 635-0 A.* – L'enregistrement des cessions mentionnées à l'article 1865-1 du code civil est subordonné à la présentation de la copie de l'acte authentique ou de l'acte contresigné par avocat. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du rapporteur vise à étendre les opérations assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT) en y intégrant les sociétés à prépondérance immobilière qui constituent un instrument fréquent de détention indirecte d'actifs immobiliers. La cession de leurs titres permet un transfert économique de biens immobiliers sans l'intervention d'aucun professionnel assujetti aux obligations de LCB-FT. Elle constitue de ce fait un « trou dans la raquette » considérable dans le dispositif de vigilance et de

signalement, fréquemment utilisé par les filières criminelles pour blanchir des capitaux en contournant les contrôles normalement réalisés durant les opérations de cession immobilière.

Les notaires et les avocats figurant parmi les personnes assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme en application de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, ils sont tenus à des obligations de vigilance, d'identification du client et du bénéficiaire effectif, d'examen renforcé et, le cas échéant, de déclaration de soupçon auprès de TRACFIN. De surcroît, les fonds des parties à un acte notarié transitent obligatoirement par la Caisse des dépôts et consignation qui assure ses propres contrôles LCBFT. De manière similaire, l'avocat qui reçoit le paiement du prix prévu dans l'acte doit le déposer à la CARPA, qui est elle-même assujettie aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux.

En imposant l'établissement de ces cessions par acte notarié ou par acte contresigné par avocat, le présent amendement vise donc à :

- assurer l'identification effective des parties et des bénéficiaires effectifs ;
- renforcer la traçabilité des flux financiers liés aux mutations indirectes d'immeubles ;
- limiter les risques de fraude fiscale et de blanchiment par interposition de structures sociétaires ;
- améliorer la sécurité juridique des transactions.

Cet amendement vise par ailleurs à répondre aux souhaits exprimés au cours de l'examen du texte en commission des finances de renforcer le rôle des notaires dans la LCB-FT. Il a ainsi vocation à se substituer aux articles 9 *decies* et 9 *terdecies*, dont les administrations ont confirmé la faible portée pratique, en ciblant un canal essentiel du blanchiment.