



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Champ d'application de l'article 1865-1 du code civil

Question écrite n° 17718

Texte de la question

M. Daniel Labaronne interroge M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les conditions d'application de l'article 1865-1 du code civil. Ce texte dispose qu'à peine de nullité, la cession de parts sociales ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière, au sens du 2° du I de l'article 726 du code général des impôts, est constatée par un acte authentique, un acte contresigné par avocat ou un acte sous seing privé rédigé par un expert-comptable dans les cas où celui-ci est légalement habilité à le faire. La rédaction de ces dispositions a fait naître des interrogations quant à leur champ d'application. Une première interprétation considère que la référence à l'article 726 du code général des impôts porte uniquement sur la notion de personne morale à prépondérance immobilière. Selon cette lecture, toutes les mutations portant sur des parts sociales ou actions de telles sociétés seraient concernées, qu'elles interviennent à titre gratuit ou à titre onéreux. Une autre interprétation, largement retenue par la doctrine et les praticiens, estime au contraire que la référence à l'article 726 du code général des impôts vise les cessions entrant dans le champ de cet article. Dans cette hypothèse, l'article 1865-1 du code civil ne s'appliquerait qu'aux cessions à titre onéreux réalisées en contrepartie d'un prix, à l'exclusion des mutations à titre gratuit. Cette seconde lecture paraît en outre cohérente avec les travaux préparatoires de la loi. L'exposé des motifs de l'amendement à l'origine de l'article 1865-1 indique en effet que le dispositif vise à « renforcer la traçabilité des flux financiers liés aux mutations indirectes d'immeubles » et évoque le contrôle des flux financiers assurés notamment par la Caisse des dépôts et consignations et par les CARPA dans le cadre d'opérations comportant le versement d'un prix. Ces éléments sont de nature à nourrir les interrogations relatives au périmètre exact du dispositif. Dans ce contexte, il souhaite savoir si le Gouvernement confirme que l'article 1865-1 du code civil est applicable aux seules cessions à titre onéreux de parts sociales ou d'actions de personnes morales à prépondérance immobilière relevant de l'article 726 du code général des impôts, ou s'il doit être interprété comme s'appliquant à l'ensemble des mutations, qu'elles soient réalisées à titre gratuit ou à titre onéreux.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Labaronne](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (2^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17718

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 août 2026](#), page 7437