

Sous la direction de

Bruno DONDERO

Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)

Avocat associé, CMS Francis Lefebvre

CESSIONS DE PARTS/ACTIONS DE SOCIÉTÉ À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE : NOUVEAU RÉGIME

BJS204r4

B. DONDERO Propos introductifs	p. 45
I Champ d'application du dispositif	
B. DONDERO ET J. DELVALLÉE Article 1865-1 du Code civil : champ d'application du dispositif	p. 46
J. GONDOLO Les aspects internationaux de l'article 1865-1 du Code civil	p. 53
II Nouveau formalisme	
M. MEKKI Compliance notariale et contrôle des cessions de parts ou actions des personnes morales à prépondérance immobilière	p. 59
J. HEINICH Les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière par acte d'avocat (C. civ., art. 1865-1, 2°)	p. 64
J.-N. STOFFEL L'acte rédigé par un expert-comptable au sens de l'article 1865-1 du Code civil : entre rappel du droit professionnel et risque de nullité latent	p. 68

Propos introductifs

BJS204s6

Bruno DONDERO

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)

Avocat associé, CMS Francis Lefebvre

1. Trois défauts, ou seulement deux ? Rien ne laissait penser, à la lecture du texte initial du projet de loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, que l'on trouverait dans la loi votée par le Parlement la disposition à laquelle est consacré le présent dossier (L. n° 2026-534, 25 juin 2026, art. 68). Pour qui aime les chiffres, notons qu'on est passé de 27 articles dans le texte initial à quatre fois plus dans la loi promulguée. Et pour qui aime mesurer le temps, disons simplement que l'article 1865-1 qui se trouve inséré au sein du Code civil se lit en moins d'une minute, mais que l'on peut gager que les questions qu'il soulève vont mobiliser les rédacteurs d'actes et les conseils pendant beaucoup plus longtemps dans les mois et les années qui viennent. On relèvera à la charge du légis-

lateur, pour introduire ce dossier, trois défauts figurant dans son œuvre, ou peut-être seulement deux.

2. Incohérence. La première caractéristique qui retient l'attention à la lecture du nouveau texte tient au fait que notre législateur est pris, ce qui n'est pas si fréquent, en flagrant délit d'incohérence dans la construction de la loi. Voici une disposition qui est placée parmi les articles encadrant la société civile, mais l'on comprend que le périmètre dessiné par les auteurs du texte est beaucoup plus large, puisque sont concernées les parts sociales mais aussi les « actions », non seulement des sociétés mais plus largement des « personnes morales », en l'occurrence à prépondérance immobilière... Des sociétés par actions simplifiées pourraient notamment être concernées, et

pourtant l'on est bien dans un chapitre du Code civil intitulé « De la société civile »... On aura un pincement en pensant à la déception qu'éprouveront les juristes étrangers épris de rigueur, qui avaient compris que le droit français était un modèle en ce domaine, particulièrement s'agissant du Code civil. On aura aussi, de manière plus prospective, une interrogation sur la manière dont les IA qui moissonnent nos textes appréhenderont cette disposition qui semble écrite pour dérouter son lecteur.

3. Ambiguïté. L'article 1865-1 du Code civil vient placer ses destinataires dans la situation délicate de ne pas savoir avec certitude s'ils le sont ou non. Disons que le législateur ne s'est pas donné beaucoup de mal en employant le terme de « cession » sans définir davantage les opérations qu'il entendait encadrer (l'auteur de l'amendement ayant conduit à l'introduction de l'article 1865-1 du Code civil a d'ailleurs posé une question au garde des Sceaux, ministre de la Justice, sur le champ d'application exacte du dispositif qu'il a lui-même porté...). On entend souvent des objurgations visant la loi bavarde, mais le laconisme de l'article précité déplace la charge d'interpréter le texte

d'abord sur les praticiens, qui vont devoir prendre leurs responsabilités vis-à-vis de ceux qui les interrogent. Ce n'est que bien plus tard que les tribunaux viendront nous dire quelle était la bonne interprétation qu'il convenait de retenir du terme « cession ».

4. Imprudence ou ambition ? En dépit de la malfaçon formelle du texte, mal classé dans le Code civil, et de l'absence de précision fournie quant aux opérations qu'il entendait appréhender, le législateur n'a pas hésité à réformer les conditions de forme dont dépend la validité d'une opération extrêmement répandue, puisque la population des SCI, pour ne prendre que ces sociétés, est proche des deux millions d'unités, et que le nouveau dispositif joue même en cas de cession d'une seule part ou action. Et le législateur vient recruter dans sa révolution, déclenchée en quelques lignes d'article du Code civil, tout à la fois trois professions majeures du droit ou du chiffre : les notaires, les avocats et les experts-comptables. Est-ce ajouter aux fautes précédemment exposées de l'imprudence, ou bien est-ce se racheter un peu, en faisant preuve d'ambition ? Il est en tous les cas certain que ce nouveau dispositif aura su susciter un fort intérêt.

I. Champ d'application du dispositif

Article 1865-1 du Code civil : champ d'application du dispositif BJS204s3

Bruno DONDERO

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)

Avocat associé, CMS Francis Lefebvre

Julien DELVALLÉE

Maître de conférences HDR en droit privé et sciences criminelles à l'université Paris-Saclay

Avocat, of counsel, CMS Francis Lefebvre

Le formalisme désormais imposé aux cessions de parts et actions par l'article 1865-1 inséré dans le Code civil par la loi du 25 juin 2026 pose l'irritante question de l'étendue de son champ d'application, rendue d'autant plus sensible que la sanction encourue en cas de non-respect du dispositif est redoutable. C'est cette délicate mission d'arpentage juridique que l'on va entreprendre ici.

L. n° 2026-534, 25 juin 2026, relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales : JO, 26 juin 2026

1. Difficile délimitation du champ du texte. Nombreuses sont les questions que soulève le champ d'application du nouvel article 1865-1 du Code civil, introduit par la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026 rela-

tive à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales¹. Cela ne résulte pas seulement des termes employés par

¹ Sur ce nouveau dispositif, B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213.

le texte nouveau. Cela tient aussi et surtout à sa localisation, à sa finalité et à sa structure.

2. La localisation du texte : invitation apparente à une interprétation stricte. Une première difficulté, qui pourrait justifier de restreindre le champ d'application de l'article 1865-1 du Code civil aux seules cessions portant sur des parts sociales de sociétés civiles et groupements assimilés – qui représentent tout de même près de 1,933 million d'entités² – tient à sa localisation dans un chapitre dédié aux « sociétés civiles ». Et en effet, l'article 1845, alinéa 1^{er}, du Code civil énonce clairement que « les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les sociétés civiles, à moins qu'il n'y soit dérogé par le statut légal particulier auquel certaines d'entre elles sont assujetties ». *A contrario*, d'autres sociétés ne seraient pas concernées par les dispositions contenues dans ce chapitre, dont le dernier arrivé que constitue l'article 1865-1. Raisonner ainsi serait toutefois erroné pour deux séries de raisons. D'abord, cela serait contraire à la lettre du texte précité qui, par deux fois, fait sortir le dispositif du seul champ des sociétés civiles : sont expressément visées les « actions » et les « personnes morales ». Ce serait d'ailleurs contrevenir, dans le même temps, à l'article 726, I, 2^o, du Code général des impôts (CGI), qui désigne les « cessions de participations » et de « droits sociaux » sans distinction. Ensuite, adopter une telle lecture nuirait à la finalité du dispositif, à savoir, ainsi qu'on l'a déjà rappelé, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT)³.

3. L'esprit du dispositif et sa sanction : invitation à une lecture large. La deuxième difficulté d'interprétation procède précisément de l'esprit du dispositif – la LCB-FT – qui, par construction, incite l'interprète à adopter une lecture possiblement large de l'article 1865-1 du Code civil. Et l'incitation est d'autant plus forte que ce formalisme *ad validitatem*, censé sauvegarder « l'intérêt général », est imposé sous peine de nullité absolue de la cession, de sorte que toute confirmation est impossible⁴. En outre, parce que c'est une cession qui est en cause, et non une décision sociale, la régularisation du droit des sociétés, pour tant permise en présence d'une nullité absolue, n'est pas ouverte ici. Certes, est toujours envisageable la réfection de l'acte⁵, c'est-à-dire le « nouvel accord des

volontés, analogue à celui qui avait donné naissance au contrat primitif, mais échappant à la cause de nullité qui l'affectait »⁶. Pour autant, à supposer qu'elle soit matériellement possible, il convient de rappeler que la réfection n'a pas d'effet rétroactif et que sa mise en œuvre suppose, à suivre la doctrine civiliste précitée, de constater la nullité de l'acte premier. Dit autrement, l'acte originel annulable et conventionnellement annulé n'a pu déployer utilement ses effets. Il faudrait donc, autant que possible, singulièrement pour les décisions sociales éventuellement prises, couvrir la période séparant la première cession entachée de nullité, de la nouvelle, régulière.

4. La structure du dispositif : recherche de la compatibilité entre les deux textes. Enfin, et c'est de loin le troisième élément le plus perturbateur pour l'interprète, le domaine de l'article 1865-1 du Code civil ne peut être délimité sans égard pour l'article 726 du CGI, ce qui suppose de résoudre la question suivante⁷ : est-ce uniquement la notion de personne morale à prépondérance immobilière (ci-après PMPI) à laquelle renvoie l'article 1865-1, ou bien est-ce aussi la « cession » qui doit être interprétée à la lumière des analyses fiscales conduites sur le fondement de l'article 726, I, 2^o ? Pour tenter de circonscrire le domaine du texte, nous allons procéder par étapes. Sont concernées les « parts sociales ou les actions » (I) émises par une PMPI (II), toutes les fois qu'elles font l'objet d'une « cession » (III).

I. Des parts sociales et des actions

5. Les parts et les actions. Il résulte de la lecture combinée des articles 1865-1 du Code civil et 726, I, 2^o, du CGI, lesquels ne se contredisent pas (l'un visant les parts et les actions, l'autre les participations et les droits sociaux), que sont appréhendées toutes les parts sociales et les actions émises : (i) par toutes les sociétés et groupements dotés de la personnalité morale, dès lors qu'ils sont à prépondérance immobilière, au sens de l'article 726, I, 2^o, du CGI ; (ii) quelles que soient leur forme (sociétés civiles et groupements assimilés, SNC, SCS, SARL, SA, SCA, SAS et SE mais aussi GIE, GEIE et tous autres groupements attribuant des parts sociales ou des actions), leur nature (société coopérative par exemple) ou leur composition (groupement pluripersonnel ou unipersonnel, la notion de groupement retenue par le droit fiscal n'ayant pas ici d'incidence) ; (iii) quel que soit leur statut.

2 <https://statistiques.cngtc.fr> recense environ 1,85 million de SCI auxquelles on peut ajouter les GFA, SCCV, groupements forestiers, groupements fonciers ruraux.

3 Rapport CMP (AN, n° 2701 et Sénat, n° 570) du 28 avril 2026, qui, après avoir évoqué plusieurs « trous dans la raquette », relève que « les cessions de titres de société à prépondérance immobilière, souvent instruments de blanchiment, seront désormais soumises au contrôle des notaires et des avocats ». Consultable à l'adresse <https://lext.so/yXbL48>.

4 C. civ., art. 1180.

5 R. Mortier, A.-F. Cheneau, M. Dubois et S. Bol, « Sociétés à prépondérance immobilière - Formalisme renforcé pour les cessions de droits

sociaux », BRDA 14/26, inf. 22, n° 41.

6 F. Terré, P. Simler, Y. Lequette et F. Chénédé, *Droit civil – Les obligations*, 13^e éd., 2022, Dalloz, n° 545.

7 B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213, n° 28.

6. Les valeurs mobilières donnant accès au capital. À ces « droits sociaux » classiques, ne peuvent en revanche être rattachées les valeurs mobilières donnant accès au capital (VMDAC), dès lors naturellement que le titre primaire est un titre de créance. Quant à elles, les cessions d'actions avec bon de souscription d'actions (ABSA) d'une PMPI relèvent bien de l'article 1865-1 du Code civil. En revanche, si les BSA « secs » sont des VMDAC, ils ne sont pas des titres de capital. Leur cession doit ainsi échapper à l'article 1865-1, de même que leur exercice, puisqu'il s'agit alors de participer à une augmentation de capital⁸.

7. Les « participations » ? Enfin, il faut inclure les droits d'associé ou de membre de certains groupements, les deux textes visant les PMPI et non les seules « sociétés ». On songe alors aux « parts » ou « droits » représentatifs des droits d'associé détenus par les associés commandités de SCS ou de SCA, mais ce sont certainement là des parts sociales. On songe aussi aux GIE, qu'ils aient ou non effectivement émis, comme l'autorise l'article L. 251-3 du Code de commerce, des « parts sociales », ou à des groupements de droit étranger assimilables. En clair, pourraient à notre avis être concernés tous les droits représentatifs de droits d'associé ou de membre d'un groupement, dès lors qu'ils sont détenus dans des groupements dotés de la personnalité morale susceptibles de les attribuer, et qu'ils sont assimilables à des parts ou des actions.

II. Une personne morale à prépondérance immobilière

8. Seulement les personnes morales... Tant l'article 1865-1 du Code civil que le I, 2°, de l'article 726 du CGI visent seulement les personnes morales. Ne sont dès lors pas incluses les cessions d'entreprises individuelles ou d'EIRL ayant exercé l'une des options prévues aux 1 et 2 de l'article 1655 sexies du CGI, et ce, peu important que le I bis de l'article 726 prévoie qu'elles « sont assimilées à des cessions de droits sociaux mentionnées au I ». L'article 1865-1 n'y renvoie pas. De même, n'est pas touchée la cession des « droits sociaux » de groupements dépourvus de la personnalité morale : sociétés en participation, fonds, indivisions légales ou conventionnelles, etc.

9. ... mais toutes les personnes morales, sous trois réserves. Si toutes les PMPI sont possiblement saisies, puisque, selon la doctrine de l'administration fiscale, l'article 726, I, 2°, du CGI désigne « tout groupement, quelles que soient sa forme, sa dénomination et sa nationalité, qui dispose d'une personnalité juridique distincte de celle de ses membres et dans laquelle ces

derniers disposent d'une participation »⁹, c'est sous trois réserves importantes.

10. Première réserve : une personne morale devant être à prépondérance immobilière. L'assujettissement à l'article 1865-1 du Code civil d'une cession de parts ou d'actions d'une personne morale suppose que le patrimoine de cette dernière soit majoritairement constitué, au jour de la cession (ou qu'il l'ait été au cours de l'année précédant la cession des participations), soit « d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France », soit « de participations dans des personnes morales (...), elles-mêmes à prépondérance immobilière »¹⁰. Sont en revanche englobées, ce à quoi invite une lecture combinée des articles 1865-1 du Code civil et 726, I, 2°, du CGI, les cessions de titres de participation détenus dans des PMPI de droit étranger¹¹.

11. Deuxième réserve : exclusion des titres des sociétés « cotées ». Sont également exclues, conformément à l'article 726, I, 2°, du CGI, les cessions portant sur des actions admises aux négociations sur un marché réglementé (au sens de C. mon. fin., art. L. 421-1) ou sur un système multilatéral de négociation (au sens de C. mon. fin., art. L. 424-1), organisé (Euronext Growth) ou non.

12. Dernières réserves : les groupements exclus. Enfin, certaines exclusions sont expresses. C'est le cas des « placements collectifs mentionnés à l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier »¹², c'est-à-dire les OPCVM et FIA, et en particulier les SCPI et SPPICAV, ces groupements étant d'ores et déjà assujettis à des obligations de LCB-FT. C'est le cas aussi des organismes HLM, des sociétés foncières dites « solidaires »¹³ et des SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux¹⁴. D'autres exclusions sont déduites de la lecture conjointe des articles 1865-1 du Code civil et 726, I, 2°, du CGI, lesquels invitent à n'appréhender que les personnes morales émettant des participations susceptibles d'être assimilées à des parts sociales ou des actions. Or, pour l'administration fiscale, et cela ne contredit pas l'article 1865-1 du Code civil,

9 BOI-ENR-DMTOM-40-10-10, 24 avr. 2024, § 80.

10 Sur l'appréciation de la prépondérance immobilière : BOI-ENR-DMTOM-40-10-10, 24 avr. 2024, § 110 ; plus largement, v. *Mémento Lefebvre Cessions de parts et actions 2026-2027*, 2025, n° 41465 et s. *Addé* Cass. com., 2 déc. 2020, n° 18-25.559, FS-PR : Dr. fisc. 2021, n° [n° revue], comm. 133, note K. Lafaurie ; RFP 2021, comm. 4, note J.-J. Lubin, jugeant que « c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que [les immeubles par destination] ne peuvent être pris en compte pour déterminer si, au sens de l'article 726, I, 2°, susvisé, une personne morale est à prépondérance immobilière ».

11 Sur « l'effectivité internationale » de l'article 1865-1 du Code civil, v. J. Gondolo, « Les aspects internationaux de l'article 1865-1 du Code civil », BJS sept. 2026, n° BJS204s9.

12 C. civ., art. 1865-1, II.

13 Celles qui remplissent les conditions prévues au 1°, au a) du 2°, et aux 3° et 4° du 1 du II de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

14 CGI, art. 726, I, 2°.

8 V. *infra*, § 27.

la référence faite par l'article 726 du CGI aux « participations » et « droits sociaux » justifie que « les syndicats, associations et fondations ne peuvent pas être qualifiés de personne morale à prépondérance immobilière dans la mesure où ils n'émettent pas de participations »¹⁵. Rappelons que « pourrait toutefois donner lieu à discussion la situation où une entité de droit étranger, tout en se rattachant à l'une de ces catégories, viendrait à attribuer à ses membres des droits que l'on pourrait assimiler à des parts sociales ou à des actions »¹⁶.

III. La « cession » de parts ou d'actions

A. La difficile circonscription des cessions concernées

13. La cession, un acte translatif. C'est peut-être ici que la question, pour le commercialiste, est la plus délicate. Facialement, les choses sont simples. Selon ce texte, doit être constatée par acte notarié, acte contresigné par avocat ou acte rédigé par un expert-comptable lorsque celui-ci est habilité à le rédiger, « la cession de parts sociales ou d'actions » de PMPI. On devine, et c'est du reste l'interprétation suggérée par l'article 726, I, 2°, du CGI, évoquant « des » ou « une » participation(s), que c'est bien toute cession qui est visée, même si elle n'a pour objet qu'une seule part ou action. On déduit également aisément que les actes non translatifs de propriété sont par essence exclus.

14. Exclusion des promesses. C'est le cas tout d'abord des promesses de cession ou d'achat portant sur les parts ou actions d'une PMPI, qu'elles soient unilatérales, croisées ou non (sous la réserve de les voir requalifiées en promesses synallagmatiques), ou synallagmatiques, dès lors toutefois pour ces dernières que le caractère parfait de la vente est suspendu à une condition ou que les parties ont suspendu le transfert de la propriété à l'accomplissement d'une formalité particulière. Partant, seul l'acte réitératif de la promesse sous condition ou la promesse synallagmatique de cession valant vente et la vente conclue définitivement seront soumises à l'article 1865-1. Pour les promesses unilatérales, l'article 1865-1 commande que la levée de l'option soit accompagnée de la rédaction d'un écrit selon les formes prescrites par le nouveau texte. Pour la cession des actions de PMPI, il conviendra à présent de constater la cession par écrit, outre la signature de l'ordre de mouvement valant exécution

de l'obligation de délivrance par le cédant¹⁷ et l'inscription en compte à accomplir qui, seule, en principe, emporte transfert de leur propriété¹⁸. Rappelons enfin que l'exigence de respect de l'article 1865-1 ne dispense pas de procéder, lorsque la loi l'impose, à l'enregistrement des promesses unilatérales de vente conformément aux exigences de l'article 1589-2 du Code civil. Les deux formalités peuvent donc se cumuler.

15. Exclusion : locations et prêts de droits sociaux.

Sont ensuite exclues les locations ou prêts de droits sociaux, du moins dans la mesure où ces opérations n'emportent pas le transfert de la propriété des parts ou actions. Il en va certainement de même du crédit-bail de droits sociaux qui, précisément, assortit la location d'une promesse de vente¹⁹ et n'emporte donc pas, dès sa conclusion, transfert de la propriété des droits sociaux au crédit-preneur.

16. La cession : uniquement les opérations soumises à l'article 726, I, 2°, du CGI ? Ensuite, mais c'est là que les difficultés s'accroissent, que faut-il entendre par « cession » de droits sociaux ? Faut-il considérer que l'article 1865-1 renvoie également, pour la définition des opérations de « cession », au I, 2°, de l'article 726 du CGI, de telle sorte que toutes les opérations qui ne seraient pas appréhendées par le texte fiscal ne constitueraient pas des cessions soumises au formalisme *ad validitatem* de l'article 1865-1 ? Des auteurs y sont favorables²⁰, soulignant notamment qu'une telle interprétation serait « la seule à conférer aux deux textes (...) le même champ d'application »²¹.

17. La cession de l'article 1865-1 : conception autonome. À notre avis, cette lecture ne doit pas être privilégiée. L'article 726, I, 2°, du CGI ne fournit en effet aucune indication sur la nature des opérations emportant cession de participations ou de droits sociaux des PMPI. En outre, rien dans l'article 1865-1 du Code civil n'invite à se dispenser d'en faire application à des hypothèses de cessions ou d'opérations exclues, pour les besoins de leur taxation, de l'article 726, I, 2°, du CGI. Aussi, il convient, nous semble-t-il, de retenir à ce stade une lecture classique du terme « cession » qui, même lorsqu'il s'agit d'évoquer les mécanismes ou clauses restreignant la liberté de disposer – ce qui

¹⁵ BOI-ENR-DMTOM-40-10-10, 24 avr. 2024, § 90.

¹⁶ B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213, n° 20.

¹⁷ Cass. com., 24 mai 2011, n° 10-12.163 : Bull. civ. IV, n° 86 ; BJS oct. 2011, n° 386, p. 770, note D. Poracchia, C.-A. Maetz ; Dalloz actualité, 9 juin 2011, obs. X. Delpach ; Rev. sociétés 2012, p. 157, note M. Dubertret ; RTD civ. 2012, p. 137, obs. T. Revet.

¹⁸ C. com., art. L. 228-1, al. 9 – C. mon. fin., art. L. 211-17, I.

¹⁹ C. mon. fin., art. L. 313-7, 4.

²⁰ Favorables à cette lecture : R. Mortier, A.-F. Cheneau, M. Dubois et S. Bol, « Sociétés à prépondérance immobilière – Formalisme renforcé pour les cessions de droits sociaux », BRDA 14/26, inf. 22, n° 17.

²¹ V. également la question posée au garde des Sceaux, ministre de la Justice, par l'auteur de l'amendement ayant conduit à l'introduction de l'article 1865-1 du Code civil, <https://lex.so/-hvlqc>.

n'est pas le cas de l'article 1865-1²² —, ne se limite pas à la vente... D'ailleurs, on rappelle que par crainte précisément de voir incluses un certain nombre d'opérations autres que la *vente* dans le champ du dispositif de la loi *Hamon* sur l'information préalable des salariés (qui ne restreint en rien la liberté de céder puisque les salariés ne se voient conférer aucun droit de préemption), le législateur a substitué au terme « cession » celui de « vente »²³. Enfin, la finalité du texte, à savoir la LCB-FT, combinée avec la sanction de la nullité, certainement absolue, suggèrent d'appréhender la cession au sens générique du terme, c'est-à-dire toute « transmission entre vifs, du cédant au cessionnaire, d'un droit réel ou personnel, à titre onéreux ou gratuit »²⁴.

18. La cession, distincte d'une transmission à titre universel ou pour cause de décès. Faut-il inclure aussi les transmissions à titre universel ou pour cause de décès ? Nous ne le pensons pas. D'abord, selon une conception aujourd'hui bien assise, il convient de dissocier en droit commercial « cession » et « transmission ». C'est le cas pour déterminer le champ de l'agrément légal²⁵ ou statutaire qui ne viserait pas expressément les transmissions à titre universel. C'est aussi le cas pour les opérations sur fonds de commerce²⁶ ou sur le droit au bail commercial²⁷. Et en effet, les opérations internes ou transfrontalières de fusion, de scission, d'APA soumis au régime des scissions, comme la dissolution-confusion de l'article 1844-5 du Code civil, n'emportent pas cession de parts ou d'actions mais transmission de tout ou partie d'un patrimoine. Ensuite, la cession ne se confond pas non plus avec la dévolution du patrimoine du défunt, ni, plus largement, avec les transmissions à titre particulier aux légataires ou héritiers du défunt.

B. L'identification pratique des cessions appréhendées par l'article 1865-1

1. Les cessions à titre onéreux et opérations assimilées

19. Cession et opérations assimilées. Parmi les opérations opérant un transfert de la propriété entre vifs, à titre onéreux, figurent évidemment *la vente* et, à notre avis, toutes les opérations usuellement assimilées,

notamment pour les besoins de l'agrément²⁸, que sont *l'apport simple*, *l'apport partiel d'actifs* — lorsqu'il n'est pas soumis au régime des scissions — et *l'échange*²⁹. Devrait aussi être inclus *le prêt de consommation* qui transfère à l'emprunteur la propriété de la chose prêtée, conformément à l'article 1893 du Code civil, raison pour laquelle il a pu être assimilé à une cession soumise à agrément extrastatutaire³⁰.

20. Les cessions en procédure collective. Parmi les questions qui seront à régler, on trouve celle de l'application de l'article 1865-1 aux cessions de parts ou d'actions de PMPI en procédure collective. La prudence invite à ce stade à respecter le texte. D'abord, parce qu'il ne distingue pas et parce que les exclusions opérées par le II de l'article 726 du CGI — évoquant « les acquisitions de droits sociaux de sociétés placées sous procédure de sauvegarde ou en redressement judiciaire » — ne devraient pas recevoir application. Ensuite, parce que les cessions autorisées en sauvegarde et en redressement judiciaires, qui sont d'ailleurs qualifiées de « ventes volontaires »³¹, comme celles conclues en liquidation, bien que considérées comme des cessions faites d'autorité de justice, doivent en principe respecter les *formes* applicables aux actes qui les réalisent³².

21. La cession de l'usufruit. Dans le prolongement des solutions de principe ayant dénié à l'usufruitier la qualité d'associé³³, la chambre commerciale de la Cour de cassation a, au visa des articles 726 du CGI et 578 du Code civil, décidé que parce « l'usufruitier de parts sociales ne peut se voir reconnaître la qualité d'associé, qui n'appartient qu'au nu-propriétaire »,

28 Cass. com., 21 janv. 1970, n° 68-11.085 : Bull. civ. IV, n° 28 ; JCP G 1970, II 16541, note B. Oppetit, en matière d'apport simple — Cass. com., 7 mars 1989, n° 87-17.212 : Bull. civ. IV, n° 79, à propos d'un échange.

29 *Contra* R. Mortier, A.-F. Cheneau, M. Dubois et S. Bol, « Sociétés à prépondérance immobilière — Formalisme renforcé pour les cessions de droits sociaux », BRDA 14/26, inf. 22, n° 17.

30 CA Paris, 2 juill. 2002, n° 01/19901 : RJDA 1/03, n° 35.

31 Cass. com., 4 mars 2026, n° 24-20.815, F-B.

32 C. Saint-Alary-Houin, M.-H. Monsérié-Bon et C. Houin-Bressand, *Droit des entreprises en difficulté*, 14^e éd., 2024, LGDJ, n° 1273, EAN : 9782275143842, qui, à propos des actes conclus en exécution d'un plan de cession, relèvent que « les règles applicables à la forme des actes de cession sont, en principe, celles du droit commun » ; v. égal. P. Le Cannu et D. Robine, *Droit des entreprises en difficulté*, 10^e éd., 2025, Dalloz, n° 1325.

33 Cass. com., avis, 1^{er} déc. 2021, n° 20-15.164, FS-D : BJS févr. 2022, n° BJS200t0, note N. Borga ; GPL 12 avr. 2022, n° GPL434n8, note J. Delvallée ; RDC mars 2022, n° RDC200p0, note A. Tardos ; RDC mars 2022, n° RDC200o7, note F. Danos ; D. 2022, p. 223, point de vue J.-J. Daigre ; JCP E 2022, 1000, note R. Mortier et N. Jullian ; JCP G 2022, act. 237, note N. Kilgus ; RTD com. 2022, p. 85, obs. A. Lecourt ; Rev. sociétés 2022, p. 135, note L. Godon ; RTD com. 2022, p. 85, obs. A. Lecourt ; Dr. sociétés 2022, comm. 13, note R. Mortier — Cass. 3^e civ., 16 févr. 2022, n° 20-15.164, FS-B : BJS avr. 2022, n° BJS200y1, note C. Coupet ; GPL 21 juin 2022, n° GPL437m6, note A. Rabreau ; RDC juin 2022, n° RDC200s6, note F. Danos ; Rev. sociétés 2022, p. 280, note L. Godon ; D. 2022, p. 440, note N. Jullian ; Dr. sociétés 2022, comm. 38, note R. Mortier ; RTD com. 2022, p. 320, obs. A. Lecourt ; JCP E 2022, 1154, note D. Gibirila ; JCP E 2022, 1363, § 1, obs. J. Valiergue.

22 B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213, n° 27.

23 C. com., art. L. 23-10-1 et C. com., art. L. 23-10-8 mod. L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 204.

24 G. Cornu (dir.) et Association Henri Capitant, *Vocabulaire juridique*, 15^e éd., 2024, PUF.

25 Cass. com., 19 avr. 1972, n° 69-14.054 : Bull. civ. IV, n° 115, jugeant l'agrément inapplicable au bénéficiaire d'une scission d'un associé de SARL.

26 C. com., art. L. 141-21 — C. com., art. L. 141-22.

27 C. com., art. L. 145-16.

« la cession de l'usufruit de droits sociaux ne peut être qualifiée de cession de droits sociaux »³⁴. Cette solution devrait soustraire la cession de l'usufruit au formalisme de l'article 1865-1³⁵, mais non, naturellement, celle de la nue-propriété. Il devrait en être ainsi également de l'acte emportant cession conjointe des droits respectifs du nu-propriétaire et de l'usufruitier, ainsi que le prévoit l'article 621, alinéa 1^{er}, du Code civil.

22. Cession des droits indivis sur les parts ou les actions. Dans le prolongement de l'analyse faite sur le démembrement, il est tentant de soustraire la cession par un indivisaire de sa quote-part de droits sociaux à l'application de l'article 1865-1 du Code civil : même si elle est soumise à agrément parce qu'elle emporte acquisition éventuelle par le cessionnaire de la qualité d'associé³⁶, cette opération n'emporte, en effet, pas cession de la chose elle-même. Dès lors, seule devrait être soumise au nouveau formalisme la cession des parts ou actions consentie par l'ensemble des indivisaires. Pourtant, il faut déjà réserver le cas, ainsi qu'y invite la Cour de cassation, dans lequel le bien est cédé par un indivisaire seul... Car à différentes reprises, il a été jugé que la cession d'un bien indivis par un seul des indivisaires est valable pour la portion indivise qui lui appartient³⁷. Il nous apparaît ensuite que les cessions de droits indivis sur des parts ou actions de PMPI devraient être soumises au nouveau formalisme, dès lors qu'elles consistent finalement en une forme de cession partielle des droits sociaux concernés.

23. Fiducie de droits sociaux. À l'interrogation, aujourd'hui classique, portant sur le point de savoir si la fiducie de droits sociaux constitue une « cession » pour les besoins de l'application d'une procédure ou clause d'agrément, des auteurs répondent positivement³⁸. Faut-il pour autant en déduire que le forma-

lisme encadrant l'écrit emportant constitution de la fiducie³⁹ devrait être systématiquement, lorsqu'elle emporte transfert de droits sociaux d'une PMPI, doublé d'actes constatant la cession dans les formes prescrites à l'article 1865-1 du Code civil ? En réalité, cela dépend. Si c'est le contrat de fiducie qui emporte transfert des parts ou des actions, il doit respecter l'article 1865-1 du Code civil. Mais si les cessions résultent d'actes distincts, que ce soit à la constitution de la fiducie ou en cours d'exécution de celle-ci, seuls ces actes devraient être constatés selon les formes nouvellement prescrites.

24. Nantissement de droits sociaux. En tant que tel, et même si sa constitution est une opération usuellement soumise à agrément⁴⁰, le nantissement n'emporte pas cession fiduciaire des droits sociaux. Aussi, ce n'est que lorsque sa réalisation emporte attribution de la propriété des parts ou actions de la PMPI au créancier, que la rédaction d'un écrit selon les formes prescrites par l'article 1865-1 du Code civil est impérative.

2. Les cessions à titre gratuit

25. Les donations. Il est usuel en doctrine⁴¹ et selon certaines décisions⁴² d'assimiler aux cessions, pour les besoins de l'agrément, les donations entre vifs. Dès lors, les actes translatifs entre vifs à titre gratuit devraient être appréhendés par l'article 1865-1 du Code civil. L'introduction de l'article 1865-1 ne devrait toutefois pas bouleverser les pratiques. À tout le moins, l'article 1865-1 ne saurait se substituer aux exigences formelles encadrant les donations de parts sociales, lesquelles doivent nécessairement être passées par acte notarié sous peine de nullité et ne peuvent faire l'objet d'un don manuel⁴³. En revanche, la situation est différente pour les actions dont la propriété peut être transférée par don manuel – la tradition résultant du virement du compte du donateur à celui du donataire⁴⁴ – et ne nécessite pas d'écrit rédigé en la forme authentique. Se pose alors la question de savoir si l'exigence d'un écrit pour les cessions au sens de l'article 1865-1 remet en cause la pratique consis-

34 Cass. com., 30 nov. 2022, n° 20-18.884, FS-B : BJS févr. 2023, n° BJS201t4, note A. Rabreau ; GPL 4 avr. 2023, n° GPL447w9, note J. Delvallée ; RDC juin 2023, n° RDC201m2, note F. Danos ; RJF 2023, n° 160 ; RJF 2023, étude F. Douet et N. Jullian ; Dr. fisc. 2023, comm. 201, note S. Le Normand-Caillière. Dans le même sens, Cass. com., 4 janv. 2023, n° 20-10.112 ; RJF 2024, n° 82 ; Dr. fisc. 2023, comm. 191, note J.-F. Desbuquois.

35 R. Mortier, A.-F. Cheneau, M. Dubois et S. Bol, « Sociétés à prépondérance immobilière – Formalisme renforcé pour les cessions de droits sociaux », BRDA 14/26, inf. 22, n° 15, privilégiant par prudence une lecture large et incluant ainsi dans le champ de l'article 1865-1 la cession de l'usufruit de droits sociaux d'une PMPI.

36 La cession de la quote-part est d'ailleurs en principe soumise à agrément (v. not. *Mémento Lefebvre Cessions de parts et actions* 2026-2027, 2025, n° 89155).

37 Cass. 3^e civ., 12 mai 2010, n° 08-17.186 : Bull. civ. III, n° 95 ; RDC janv. 2011, p. 158, obs. M. Mekki ; JCP G 2010, 1162, § 10, obs. H. Périnet-Marquet ; AJDI 2011, p. 237, obs. Y. Rouquet ; JCP N 2010, 1320, note S. Piedelièvre ; Defrénois 30 déc. 2010, n° 39184, p. 2385, obs. A. Chamoulaud-Trapiers ; RLDC 2010/75, n° 3984, obs. B. Parance, en matière de vente d'immeuble, mais transposable – Cass. 1^{re} civ., 5 avr. 2005, n° 02-15.459 : Bull. civ. I, n° 169 ; RTD civ. 2005, p. 801, obs. T. Revet, à propos d'un apport de biens à une SCEA.

38 V. ainsi *Mémento Lefebvre Sociétés civiles*, 2026, n° 21352 ; *Mémento Lefebvre Sociétés commerciales*, 2026, n° 34431, en matière de parts de SARL.

39 C. civ., art. 2018 – C. civ., art. 2372-2.

40 Mais rien n'interdit de différer l'agrément au moment de la réalisation du nantissement, par ex. C. civ., art. 1867 (sociétés civiles) – C. com., art. L. 223-14 – C. com., art. L. 223-15 (SARL).

41 Not. *Mémento Lefebvre Sociétés commerciales*, 2026, n° 68472, à propos de l'agrément dans les sociétés par actions.

42 V. ainsi CA Bordeaux, 4 janv. 1961 : Rev. sociétés 1961, p. 65, obs. J. Autesserre – CA Paris, 6 déc. 2005, n° 04/22426 : BJS avr. 2006, n° 105, p. 521, note H. Lécuyer.

43 Cass. com., 11 févr. 2026, n° 24-18.103, F-B : BJS mai 2026, n° BJS204n8, note E. Naudin ; RDC juin 2026, n° RDC203b3, note A. Tadros ; JCP E 2026, 1143, note G. Buy ; Dr. sociétés 2026, comm. 34, note R. Mortier ; Lexbase Affaires févr. 2026, n° 831, note B. Dondero.

44 Cass. com., 19 mai 1998, n° 96-16.252 ; V. égal. ANSA, comité juridique, 3 nov. 1993, n° 261.

tant à « constater » par un acte sous signature privée qu'une donation de valeurs mobilières est intervenue par simple virement de compte à compte. Des auteurs le redoutent, en raison du sens que l'on peut attribuer au verbe « constater », utilisé par l'article 1865-1, qui peut désigner tout autant l'acte réalisant la cession, que celui attestant de son intervention⁴⁵. Mais précisément à notre avis, l'emploi du verbe « constater » milite en faveur du maintien du don manuel d'actions de PMPI, dès lors que celui-ci sera constaté dans les conditions de l'article 1865-1.

3. Les opérations sociétaires

26. Approche casuistique ? La nature sociétaire de certaines opérations sur parts ou actions rend l'analyse délicate⁴⁶. Certaines peuvent être techniquement assimilées à des cessions de droits sociaux, quand d'autres relèvent d'une autre nature.

27. Les opérations n'opérant pas « cession » de droits sociaux. On peut tout d'abord écarter la *souscription à une augmentation de capital*, bien que la jurisprudence et la doctrine admettent sa soumission à agrément⁴⁷. En tant que telles, les opérations de souscription à une augmentation de capital demeurent éloignées de la cession, en dépit du paiement de sommes d'argent, car elles opèrent « émission » d'actions nouvelles ou « majoration du montant du nominal »⁴⁸. Et ce qui est ici dit pour la libération des apports en numéraire doit valoir pour celle qui intervient par compensation, ce qui inclut par exemple le paiement du dividende en actions⁴⁹. Pour la même raison, la *conversion d'actions*, également éloignée d'une cession, doit être soustraite au nouveau formalisme. Les *plans de stock-options et d'AGA* doivent selon nous être traités à l'identique lorsqu'il y a souscription et non acquisition. En revanche, il est moins évident, en dépit de la nature originale de la décision de « distribution »⁵⁰, d'écarter le *paiement du dividende par remise d'un élément d'actif* (« en nature »), lorsqu'il a pour objet la remise de droits sociaux d'une PMPI. La Cour de cassation a toutefois jugé que cette « distribution » par remise d'éléments d'actifs de la société, qui procède d'un acte unilatéral⁵¹, ne pouvait être assimilée à une « cession » au sens fiscal du terme⁵². La situation serait

peut-être différente si, après la décision de distribution, les associés convenaient avec la société, dans le cadre d'une dation en paiement⁵³, de la remise d'actions d'une PMPI en lieu et place de numéraire. S'agissant du *retrait d'un associé*, on relèvera que nombreux sont les mécanismes organisant la possibilité pour un associé de se retirer de la société, sur autorisation des autres associés ou encore du juge⁵⁴. Ces hypothèses de retrait ne constituent pas, en principe, des cessions, des textes opérant d'ailleurs une distinction nette entre sortie de l'associé par cession à un tiers et véritable retrait⁵⁵. Ainsi qu'on a pu le relever, « le retrait ne se confond, en effet, ni avec le partage de l'actif social ni avec une simple cession de droits sociaux. L'exercice du droit de retrait n'est pas une convention conclue entre l'associé retrayant et la société, encore moins entre celui-là et ses coassociés. L'associé qui se retire exerce unilatéralement une faculté qui lui est accordée par la loi, dont la mise en œuvre est subordonnée à l'accord préalable des associés, ce qui relève du fonctionnement collectif de la société et non de la convention, ou de l'autorisation du juge. La demande de retrait formulée par un associé auprès de la société ne peut être assimilée à une sollicitation. De la même manière, la décision favorable prononcée par l'organe social compétent n'est pas une acceptation, il s'agit d'une simple autorisation »⁵⁶.

28. Les opérations pouvant être assimilées à une cession de droits sociaux. Les opérations de *rachat par la société de ses propres droits sociaux* ne peuvent être traitées uniformément. Cela résulte de ce que ces rachats ne procèdent pas toujours, techniquement, d'une vente. Aussi, seuls les vrais achats devraient être soumis à l'article 1865-1 du Code civil, qu'ils procèdent de la mise en place de programmes de rachat⁵⁷, d'un refus d'agrément⁵⁸, d'un mécanisme d'exclusion⁵⁹, etc. En revanche, ne devraient pas être regardées comme des cessions au sens de l'article 1865-1,

45 R. Mortier, A.-F. Cheneau, M. Dubois et S. Bol, « Sociétés à prépondérance immobilière – Formalisme renforcé pour les cessions de droits sociaux », BRDA 14/26, inf. 22, n° 14.

46 B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213, n° 34.

47 *Mémento Lefebvre Sociétés civiles*, 2026, n° 14515.

48 C. com., art. L. 225-127.

49 *Mémento Lefebvre Sociétés commerciales*, 2026, n° 76484.

50 H. Hovasse, « Le paiement du dividende en actifs sociaux », Actes prat. ing. sociétaire juil.-août 1992, n° 3, p. 4.

51 Cass. com., 12 févr. 2008, n° 06-20.966 : BJS janv. 2009, n° 6, p. 28, note P. Le Cannu ; JCP E 2008, 2209, note Y. Paclot ; Dr. sociétés 2008, comm. 74, note R. Mortier.

52 Cass. com., 31 mai 1988, n° 87-10.134 : Bull. civ. IV, n° 126 ; Rev. sociétés 1988, p. 590, note P. Serlooten ; RTD com 1988, p. 637, obs.

Y. Reinhard – Cass. com., 6 juin 1990, n° 88-17.133 : Bull. civ. IV, n° 166 ; BJS sept. 1990, n° 253, p. 813, note P. Derouin ; Dr. sociétés 1990, comm. 266, note M. Marteau-Petit – Cass. com., 6 avr. 1993, n° 90-21.941 : Dr. sociétés 1993, comm. 153, note H. Hovasse.

53 C. civ., art. 1342-5.

54 C. civ., art. 1869 (sociétés civiles) – Ord. n° 2023-77, 8 févr. 2023, art. 22 (SCP) et art. 57 (SEL) – L. n° 47-1775, 10 sept. 1947, art. 7 (coopératives).

55 Par ex. D. n° 2024-873, 14 août 2024, art. 38 (SCP de notaires) et art. 185 (SEL de notaires).

56 J.-J. Daigre, obs. sous Cass. 3^e civ., 15 janv. 1997, n° 94-22.154, BJS avr. 1997, n° 131, p. 328 : Bull. civ. III, n° 15. V. égal. D. 1997, p. 216, note P. Malaurie ; D. 1998, p. 187, obs. J.-C. Hallouin ; RTD civ. 1997, p. 687, obs. P.-Y. Gautier ; RTD com. 1998, p. 626, obs. M.-H. Monsérié. *Addé* implicitement en ce sens : Cass. 3^e civ., 25 mai 2023, n° 22-17.246 ; BJS sept. 2023, n° BJS202g7, note B. Saintourens ; GPL 24 oct. 2023, n° GPL455e7, obs. A.-C. Michel ; D. 2023, p. 1927, obs. A. Rabreau ; Rev. sociétés 2024, p. 40, note T. de Ravel d'Esclapon ; JCP E 2023, 1223, note C. Lebel ; JCP E 2023, 1356, n° 14, obs. M. Caffin-Moi ; Dr. sociétés 2023, comm. 98, note N. Jullian ; Dalloz actualité, 11 juill. 2023, obs. J. Delvallée.

57 C. com., art. L. 225-209-2.

58 C. com., art. L. 223-14, al. 4 – C. com., art. L. 228-24, al. 2.

59 Légale, v. not. C. civ., art. 1860 – C. com., art. L. 221-16 ; ou statutaire, v. not. C. com., art. L. 227-16 – C. com., art. L. 227-17 – C. com., art. L. 227-18.

selon une approche juridique défendue par une éminente doctrine, les opérations de rachat conçues dès l'origine en vue de l'annulation des droits sociaux, à l'image du remboursement de parts ou d'actions qui emporte annulation directe des titres de capital⁶⁰. On signalera encore que *le partage à l'issue de la clôture de la liquidation*, qui a un effet déclaratif⁶¹, et ne s'analyse pas en une transmission universelle de patrimoine, est soumis à agrément⁶². En cas d'attribution à un associé de la société dissoute de parts ou actions d'une PMPI, l'article 1865-1 devrait certainement être respecté.

4. Cas particuliers

29. Restitutions de droits sociaux. Une dernière figure mérite attention. Celle des restitutions consécutives à la résolution d'une cession ou à son annulation, voire à l'annulation d'une distribution de dividendes payés en nature, par la remise de droits sociaux⁶³. Faut-il sacrifier au formalisme de l'article 1865-1 du Code civil pour exécuter les obligations de restitutions pesant sur le cessionnaire ou l'attributaire ? La réponse est délicate. De prime abord, on pourrait considérer que même si elle procède de l'exécution d'une obligation, qui est un effet légal de la résolution ou de

la nullité⁶⁴, la restitution n'emporte pas moins, possiblement, cession. Et le caractère « contraint » de cette cession n'écarterait pas nécessairement le respect de l'article 1865-1, ainsi qu'on l'a rappelé en matière de cession faite sur autorité de justice⁶⁵. De plus, le parallélisme des formes pourrait conduire à appliquer l'article 1865-1, ne serait-ce, du reste, que pour les besoins de l'enregistrement et l'opposabilité aux tiers. Mais ce dernier argument trouve une limite évidente lorsqu'il s'agit de restituer des droits sociaux remis à titre de paiement du dividende « en nature »... Mieux, la restitution peut être tout bonnement impossible parce que les droits sociaux ont été cédés ou annulés depuis⁶⁶. En réalité, s'agissant des restitutions qui ne sont qu'un effet *légal* de la résolution ou de la nullité, on ne devrait pas considérer qu'il s'agit d'une « cession ». D'ailleurs, la Cour de cassation a récemment jugé que la résolution judiciaire d'une vente d'actions rétablit le cédant de plein droit dans ses droits d'actionnaire à cette date, peu important celle à laquelle la société procède à la réinscription de celui-ci dans son compte individuel d'actionnaire ou dans les registres de titres nominatifs qu'elle tient⁶⁷. Pour ces raisons, les restitutions devraient échapper au formalisme de l'article 1865-1. Tout au plus, on sera prudent lorsque la nullité d'une cession de droits sociaux sera constatée par une convention de nullité⁶⁸.

60 Sur la distinction entre rachat et remboursement des droits sociaux, v. R. Mortier, *Opérations sur capital social*, 4^e éd., 2025, LexisNexis, n° 1079 et s.

61 C. civ., art. 883 sur renvoi not. de C. civ., art. 1844-9.

62 Rapp. Cass. com., 12 nov. 1996, n° 94-11.370 : BJS mars 1997, n° 82, p. 219, note J.-P. Garçon, jugeant que lorsque des parts soumises à agrément en cas de cession figurent au sein de l'actif à partager, l'attributaire doit se faire agréer par la société émettrice, rejetant l'argument du pourvoi soutenant que « la transmission à un associé du patrimoine d'une société en liquidation ne constitue pas une cession de parts sociales ».

63 V. *supra*, § 27.

64 F. Terré, P. Simler, Y. Lequette et F. Chénéde, *Droit civil – Les obligations*, 13^e éd., 2022, Dalloz, n° 1811.

65 V. *supra*, § 20.

66 C. civ., art. 1352-2.

67 Cass. com., 17 déc. 2025, n° 24-12.019, F-B : BJS mars 2026, n° BJS204k4, note T. Saupin et M. Buchberger ; RDC juin 2026, n° RDC203b4, note A. Tadros ; D. 2026, p. 412, note F. Danos ; RJ com. 2026, obs. A. Reygrobelle ; Lexbase Affaires janv. 2026, n° 830, note B. Dondero.

68 C. civ., art. 1178, al. 2.

Les aspects internationaux de l'article 1865-1 du Code civil BJS204s9

Jòan GONDOLO

Maître de conférences à l'École de droit de la Sorbonne (université Paris I)

Indifférent à la nationalité de la société dont les titres sont cédés, le nouveau formalisme de l'article 1865-1 du Code civil entend saisir des cessions conclues à l'étranger. La *lex contractus*, dont relève l'opération de cession, n'offre guère d'appui solide à l'ambition du législateur. La qualification de loi de police, combinée au mécanisme d'enregistrement et à un probable retour des litiges devant le juge français, favorise l'effectivité du texte.

L. n° 2026-534, 25 juin 2026, relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, art. 68 : JO, 26 juin 2026

1. Un problème, une solution. « Les cessions de titres de société à prépondérance immobilière, souvent instruments de blanchiment, seront désormais

soumises au contrôle des notaires et des avocats »¹. C'est dans un nouvel article 1865-1 du Code civil que le législateur a choisi de loger la solution au pro-

1 AN, rapp. CMP, n° 2701/Sénat, n° 570, 28 avr. 2026.

blème qu'il a identifié. Le dessin, affiché par l'auteur de l'amendement dont est issu le texte, est de combler un « trou dans la raquette »² du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT) en matière immobilière.

2. Un contournement éprouvé. Il est vrai que les personnes morales à prépondérance immobilière (PMPI) ont pu servir d'outil de contournement du droit français, jusqu'ici lacunaire en la matière. Les immeubles situés en France sont régis par la loi française, selon la règle bien connue de l'article 3, alinéa 2, du Code civil³. Néanmoins, les sociétés demeurent soumises à la *lex societatis* et les cessions de titres sont soumises à la *lex contractus*, l'une et l'autre pouvant être étrangères.

Le schéma apparaît clairement pour qui veut céder un immeuble situé en France en échappant aux exigences du droit français : l'immeuble est apporté à une société de droit étranger dont les parts sont cédées à l'étranger, à l'insu de l'ordre juridique français. Le résultat est décevant puisque les règles de droit français, et au premier chef le dispositif LCB-FT, sont privées d'effet.

3. Situation connue du droit fiscal. Le droit fiscal a affronté le même problème, avant le droit civil, jusqu'à une réforme de 2011. Avant cette date, le tribunal de grande instance de Nice avait jugé qu'une cession de parts d'une société monégasque à prépondérance immobilière, conclue à Monaco, entre des parties domiciliées au Liechtenstein et en Suisse, échappait au droit d'enregistrement français faute d'acte passé en France⁴. Depuis, la loi française exige, à l'article 726 du Code général des impôts (CGI), que les cessions de PMPI réalisées à l'étranger soient constatées dans le délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France⁵.

4. Une ambition internationale. Le nouvel article 1865-1 du Code civil s'adosse sur le même article 726 du CGI pour définir la PMPI et compléter l'encadrement sur le volet civil. Il impose, à peine de nullité, que la cession de parts ou d'actions d'une PMPI soit constatée par acte authentique, acte contre-signé par avocat ou, dans certains cas, acte rédigé par un expert-comptable.

Or, l'article 726 du CGI, auquel le texte nouveau emprunte la définition d'une PMPI, appréhende la

personne morale « quelle que soit sa nationalité » dès lors que son actif est principalement constitué d'immeubles situés en France⁶. Le dispositif peut donc s'appliquer à des sociétés étrangères et affiche, dès sa lettre, une ambition internationale incontestable.

5. Une ambition doublement contrariée. Cette ambition se heurte pourtant à deux difficultés.

La première tient à la qualification : situé à la frontière du droit des sociétés, du droit des contrats et du droit immobilier, le texte pourrait se rattacher à la *lex societatis*, à la *lex contractus* ou à la *lex rei sitae*. Pour ne rien simplifier, le texte a l'apparence d'une règle de forme mais présente, en réalité, tous les traits d'une loi de police.

La seconde difficulté tient à l'effectivité du texte. Parce qu'il cible notamment les cessions de parts de sociétés étrangères, son application effective est à la fois délicate, car elle implique des frictions avec un ordre juridique étranger, et improbable, car le texte est privé d'un bras armé en contexte international.

Deux questions structurent alors cette étude : celle de l'applicabilité du texte aux cessions présentant un élément d'extranéité (I) et celle de son effectivité en contexte international (II).

I. L'applicabilité internationale de l'article 1865-1

6. Plan. Le champ d'application du texte demande à être éclairci à un double titre. Il convient, d'abord, de rattacher celui-ci, situé à la croisée de plusieurs matières, à la *lex contractus* (A), avant d'établir sa nature de loi de police (B).

A. Le domaine de la *lex contractus*

7. Éviction de la *lex societatis*. Instinctivement, trois qualifications se disputent l'opération de cession de titres d'une PMPI : société, contrat, immeuble. Mais, disons-le d'emblée, celle-ci ne relève pas à titre principal de la *lex societatis*.

On sait, depuis l'arrêt *Royal Dutch*, que « les obligations d'une société envers ses actionnaires sont régies par la loi nationale de cette société », qui seule détermine « les conditions dans lesquelles s'acquiert, se conserve ou se perd la qualité d'actionnaire »⁷. Ainsi, l'opposabilité d'une cession de parts à la société (inscription sur les registres, agrément, etc.) relève bien de la *lex societatis*, mais pas la cession de droits sociaux en elle-même⁸ ainsi que nous le verrons (v. *infra* § 9).

2 Amendement n° 490 déposé le 19 février 2026 par le député Daniel Labaronne.

3 C. civ., art. 3, al. 2 : « Les immeubles, même ceux possédés par des étrangers, sont régis par la loi française ».

4 TGI Nice, 27 sept. 2007, n° 05-1327 : AJDI 2009, p. 728, note J.-P. Maublanc.

5 CGI, art. 726, III, A : « Lorsque les cessions de participations mentionnées au 2° du I sont réalisées à l'étranger, elles doivent être constatées dans un délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France ».

6 CGI, art. 726, I, 2°.

7 Cass. 1^{re} civ., 17 oct. 1972, n° 70-13.817, *Royal Dutch* : Bull. civ. I, n° 204.

8 M. Menjucq, *Droit international et européen des sociétés*, 7^e éd., 2024, LGDJ, n° 357, EAN : 9782275130651.

Au demeurant, le texte commenté s'exclut lui-même de la logique sociétaire. En renvoyant à l'article 726 du CGI, il vise la personne morale « quelle que soit sa nationalité ». Sa logique diffère de celle des règles de droit des sociétés qui ont vocation à s'appliquer aux sociétés dont le siège est situé en France⁹ ; et ce, malgré l'insertion étonnante du texte dans le chapitre relatif à la société civile¹⁰.

8. Éviction de la *lex rei sitae*. Si ce n'est la *lex societatis*, il est tentant de se tourner vers la loi du lieu de l'immeuble possédé par la PMPI. En effet, l'article 726, I, 2°, du CGI, auquel renvoie l'article 1865-1 du Code civil, définit la PMPI, non par sa nationalité, mais par son actif principalement constitué d'immeubles situés en France. Le rattachement se fait alors par l'immeuble et converge avec l'article 3, alinéa 2, du Code civil qui veut que « les immeubles, même ceux possédés par des étrangers, sont régis par la loi française ». Est-ce à dire que l'opération de cession de titres d'une PMPI soit régie par la loi française en tant que loi du lieu de situation de l'immeuble ? Nous ne le pensons pas.

Certes, une percée de la *lex rei sitae* à travers l'écran de la personnalité morale ne serait pas chose inédite. En matière fiscale, le Conseil d'État a plusieurs fois assimilé la cession de parts de PMPI à une cession immobilière, permettant de taxer la plus-value au lieu de situation de l'immeuble¹¹.

Du point de vue du droit civil, il nous semble pourtant qu'une cession de titres ne saurait être assimilée à la cession d'immeuble et donc soumise à la *lex rei sitae*¹². Comme le relèvent des auteurs, les dispositions relatives à des ventes immobilières « s'appliquent aux ventes d'immeubles, mais non aux cessions de parts de SCI, les parts étant des meubles incorporels »¹³.

9. Application de la *lex contractus*. La solution s'impose : en tant que contrat entre cédant et cession-

naire, la cession de droits sociaux relève de la matière contractuelle¹⁴ et donc du règlement *Rome I*¹⁵. La Cour de cassation l'a déjà affirmé, sous l'empire de la convention de Rome, dans une affaire qui portait sur la nullité d'une cession de parts d'une société étrangère, prononcée par application de la loi française désignée en tant que *lex contractus*¹⁶. En outre, puisque la cession est une opération contractuelle, elle n'est pas concernée par l'exclusion qui vise le droit des sociétés au sein du règlement *Rome I*¹⁷.

En pratique, la cession serait donc soumise au droit français dans trois hypothèses : (i) si celui-ci est choisi par les parties¹⁸, (ii) si le cédant réside en France¹⁹ ou, (iii) par le jeu de la clause d'exception, si la situation présente des liens manifestement plus étroits avec la France²⁰. Ce dernier mécanisme pourrait d'ailleurs, dans certains cas, faire coïncider la *lex contractus* avec la loi applicable à la société²¹.

10. Du rattachement à la nature du texte. La *lex contractus* est donc appelée à régir l'opération de cession de titres. Cette conclusion est toutefois embarrassante puisque la loi du contrat est avant tout déterminée par la volonté des parties. Or, cette liberté contrarie l'objectif poursuivi par le texte. Ce dernier ne peut alors être atteint que grâce à la nature du texte : une loi de police, plutôt qu'une règle de forme.

B. La nature d'une loi de police

11. De la *lex contractus* à la loi de police. À admettre que l'opération de cession relève de la *lex contractus*, encore faut-il déterminer la nature de la nouvelle exigence de l'article 1865-1. Nous excluons la qualification de pure règle de forme pour lui préférer celle de loi de police.

9 V. l'article 1837 du Code civil qui prévoit que « toute société dont le siège est situé sur le territoire français est soumise aux dispositions de la loi française ».

10 Il est étonnant que le texte figure dans le chapitre relatif à la société civile alors que son champ ne semble pas s'y limiter. V. sur ce point, l'analyse de B. Dondero et de J. Delvallée dans le présent dossier : BJS sept. 2026, n° BJS204s3, spéc. n° 2.

11 CE, 8^e et 3^e ch. réunies, 24 févr. 2020, n° 436392, concl. K. Ciavaldini : Dr. fisc. 2020, n° 38, comm. 374, note C. Docclo – CE, 8^e ch., 27 déc. 2021, n° 451625, concl. K. Ciavaldini : RJF 04/22, n° 386. Plus généralement, v. E. Dinh qui se demande si on peut dire « qu'au sens du droit fiscal, les parts de sociétés immobilières sont des immeubles » ; E. Dinh, « Les parts de sociétés à prépondérance immobilière sont-elles réellement des biens immobiliers au sens des conventions fiscales ? », Dr. fisc. 2025, n° 26, 236.

12 Comp., sur la compétence, sur l'interprétation restrictive de la matière immobilière au sens du droit européen, CJUE, 16 nov 2016, n° C-417/15, W. Schmidt / C. Schmidt : « Une action en annulation d'un acte de donation d'un immeuble pour incapacité de contracter du donateur relève non pas de la compétence exclusive de la juridiction de l'État membre où l'immeuble est situé, prévue à l'article 24, point 1, de ce règlement, mais de la compétence spéciale prévue à l'article 7, point 1, sous a) [du règlement *Bruxelles I bis*] ».

13 M. Audit, S. Bollée et P. Callé, *Droit du commerce international et des investissements étrangers*, 3^e éd., 2019, LGDJ, p. 358, EAN : 9782275054728.

14 On prendra toutefois soin de réserver certaines opérations, comme le rachat-annulation ou le retrait, distinctes de la cession et dont le rattachement semble plutôt se faire à la *lex societatis*. Sur l'exclusion de ces opérations sociétaires du champ du nouveau dispositif, v. B. Dondero, JCP E 2026, 1213, n° 34. V. aussi, du même auteur, « Le nouveau régime des cessions de parts de SCI », Lexbase Affaires, 16 juill. 2026, n° 10.

15 M. Menjucq, *Droit international et européen des sociétés*, 7^e éd., 2024, LGDJ, n° 121, EAN : 9782275130651. V. aussi, B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 1252, EAN : 9782275091778.

16 Cass. com., 10 sept. 2013, n° 12-15.930 : Rev. sociétés 2014, p. 193, note M. Menjucq.

17 PE et Cons. CE, règl. n° 593/2008, 17 juin 2008, art. 1, § 2, f).

18 PE et Cons. CE, règl. n° 593/2008, 17 juin 2008, art. 3.

19 PE et Cons. CE, règl. n° 593/2008, 17 juin 2008, art. 4, § 1.

20 PE et Cons. CE, règl. n° 593/2008, 17 juin 2008, art. 4, § 3 – v. aussi, Cass. 1^{re} civ., 12 janv. 1994, n° 91-20.158, De Marchi : BJS mars 1994, n° 66, p. 274, note C. Kessedjian ; Rev. crit. DIP 1994, p. 92, note H. Muir Watt ; JDI 1995, p. 134, note S. Dion-Loye. Sur cet arrêt, v. aussi, M. Menjucq, *Droit international et européen des sociétés*, 7^e éd., 2024, LGDJ, n° 356, EAN : 9782275130651.

21 M. Menjucq, note ss Cass. com., 10 sept. 2013, n° 12-15.930 : Rev. sociétés 2014, p. 193. Ainsi, d'une cession de titres d'une société française qui serait conclue en France entre un cédant français résident en Suisse et un cessionnaire français résidant en France.

12. Exclusion de la qualification de règle de forme.

L'exigence nouvellement posée par l'article 1865-1 du Code civil affiche les traits d'une condition de forme. Elle impose, à peine de nullité de la cession, le passage devant un professionnel assujéti aux obligations LCB-FT du Code monétaire et financier. Or, qualifiée de règle de forme, elle relèverait de l'article 11 du règlement *Rome I*, dont les rattachements alternatifs sont commandés par la *favor validitatis*. En effet, l'article 11, § 1, relatif aux actes conclus en présence des parties, valide ceux dont la forme satisfait soit à la loi applicable au fond, soit à la loi du lieu de conclusion du contrat. L'article 11, § 2, élargit encore les cas de validité formelle du contrat conclu entre absents²².

Ainsi, une cession de parts de PMPI soumise au droit français mais signée à Genève sous seing privé serait formellement valable. Le résultat serait fâcheux puisque le texte nouveau serait largement neutralisé et manquerait certaines hypothèses de contournement, telles les cessions *offshore*.

Enfin, l'exception de l'article 11, § 5, du même règlement, qui soumet, pour leur validité formelle, les contrats « ayant pour objet un droit réel immobilier » à la *lex rei sitae*, paraît inapplicable. En effet, la cession de parts n'a pas pour objet un droit réel sur l'immeuble, l'écran de la personnalité morale y fait obstacle, de la même manière qu'il barrait déjà la route à l'application de la *lex rei sitae* à la cession en tant que telle²³.

13. Notion de « loi de police ». Il résulte de ce qui précède que seule une qualification de loi de police est à même de servir les objectifs du texte. Rappelons-le brièvement : une loi de police est « une disposition impérative dont le respect est jugé crucial par un pays pour la sauvegarde de ses intérêts publics, tels que son organisation politique, sociale ou économique »²⁴ de telle sorte que le *for* en fera une application *immédiate*²⁵.

En d'autres termes, la qualification de loi de police permet de faire « l'économie d'un raisonnement »²⁶ et ainsi « d'assurer l'application des dispositions en question alors même que le critère retenu par la règle de

conflit bilatérale dans le domaine ne conduirait pas à cette application »²⁷.

14. Critères d'identification de la loi de police. On sait que la Cour de cassation a déjà refusé la qualification de loi de police à des formalismes *ad validitatem* qui protègent des intérêts privés. Par exemple, les mentions manuscrites du cautionnement, « destinées à assurer une meilleure protection de la personne qui s'engage », ne sont pas des lois de police²⁸.

Pour autant, il ne convient pas de refuser cette qualification à l'ensemble des textes qui imposent certains formalismes, tant s'en faut. L'identification d'une loi de police réside plutôt dans un double critère : le but poursuivi par la règle, d'abord, le « rattachement de la situation à l'ordre juridique qui l'édicte »²⁹, ensuite.

15. Objectif poursuivi. Le but poursuivi par une loi de police est souvent assimilé à la défense « des objectifs d'intérêt général »³⁰ ou à la protection des intérêts de la collectivité³¹. À cet égard, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme fait figure d'exemple topique.

Dans le même sens, on mentionnera les règles sur le contrôle des investissements étrangers en France (IEF), qui constituent assurément des lois de police³². Dans le cas du contrôle IEF, comme dans celui de l'article 1865-1 du Code civil, une opération sur titres est appréhendée en considération de l'actif sous-jacent, au nom d'un intérêt public, et la méconnaissance des conditions posées est sanctionnée par la nullité³³.

16. Lien avec l'ordre juridique français. Le second critère d'identification de la loi de police est relatif au lien entre la situation appréhendée et l'ordre juridique à l'origine de la norme. La loi de police s'applique en fonction de critères que l'auteur de la norme estime pertinents pour garantir l'efficacité de la politique substantielle qu'il poursuit³⁴. S'agissant de l'article 1865-1 du Code civil, le lien entre le rapport de droit et l'ordre juridique français s'opère indirectement.

22 Aux termes de l'article 11, § 2, le contrat entre absents est valide « s'il satisfait aux conditions de forme de la loi qui le régit au fond en vertu du présent règlement ou de la loi d'un des pays dans lequel se trouve l'une ou l'autre des parties ou son représentant au moment de sa conclusion ou de la loi du pays dans lequel l'une ou l'autre des parties avait sa résidence habituelle à ce moment-là ».

23 V. *supra*, § 9.

24 PE et Cons. CE, règl. n° 593/2008, 17 juin 2008, art. 9.

25 Sur la notion de loi de police et sur sa distinction avec la notion de loi d'application immédiate, v. not., B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 187, EAN : 9782275091778.

26 Selon l'expression de Francescakis, citée dans B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 188, EAN : 9782275091778.

27 B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 187, EAN : 9782275091778. Dans le même sens, v. P. de Vareilles-Sommières et S. Laval, *Droit international privé*, 2023, Dalloz, Précis, n° 292.

28 Cass. 1^{re} civ., 16 sept. 2015, n° 14-10.373 : Bull. civ. I, n° 113 (les mentions des articles 1326 du Code civil et L. 341-2 et L. 341-3 du Code de la consommation, « destinées à assurer une meilleure protection de la personne qui s'engage », ne sont pas des lois de police ; cassation de l'arrêt ayant appliqué la loi française et prononcé la nullité du cautionnement).

29 B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 187 et les références citées, EAN : 9782275091778.

30 Rép. internat. Dalloz, v° Lois de police, § 13.

31 B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 189, EAN : 9782275091778.

32 B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 132, EAN : 9782275091778. Plus largement sur le contrôle IEF, v. récemment, S. Clavel et D. Chekroun, « *Golden share* (action spécifique) et contrôle des investissements étrangers : vers une gouvernance de la sécurité économique ? », Dalloz actualité, 13 mars 2026.

33 C. mon. fin., art. L. 151-4.

34 P. de Vareilles-Sommières et S. Laval, *Droit international privé*, 2023, Dalloz, Précis, n° 261.

tement par la situation, en France, de l'essentiel des actifs de la PMPI.

La qualification de la PMPI, dont découle l'applicabilité de l'article 1865-1, se fait donc avec une certaine transparence, en considération de l'actif sous-jacent. Le mécanisme, bien connu du droit fiscal³⁵, est ici importé en droit international privé, où la lecture par transparence est d'ordinaire réservée à la fraude³⁶.

17. Transition. Le nouvel article 1865-1 du Code civil constitue donc, selon nous, une loi de police. Il est ainsi applicable, indépendamment de la *lex contractus*, dès lors que se réalise la situation qu'il entend appréhender. Nous verrons néanmoins que l'applicabilité du texte ne préjuge pas de son effectivité.

II. L'effectivité internationale de l'article 1865-1

18. Du juge français au juge étranger... au juge français. À admettre, comme nous le pensons, que l'article 1865-1 du Code civil est une loi de police, le juge français l'appliquera indépendamment de la *lex contractus*. Cela suscite plusieurs difficultés qu'il convient de signaler (A). Ces difficultés n'en seront que décuplées devant le juge étranger, devant lequel les chances d'application effective du texte sont maigres (B) ; à moins que le litige ne revienne, un jour, devant le juge français (C).

A. Devant le juge français

19. Application par le *for* de ses lois de police. Lorsque le juge français est saisi, les choses sont simples et c'est tout naturellement devant lui que le nouveau texte aura le plus de chances d'être mis en œuvre. Le règlement *Rome I* ne limite pas l'application, par le *for*, de ses propres lois de police. Ainsi, même si la cession des parts ou actions d'une PMPI est soumise à une loi étrangère, le juge français appliquera l'article 1865-1 et prononcera, le cas échéant, la nullité prévue par le texte³⁷. Mais, derrière cette apparente facilité, se cachent plusieurs difficultés.

20. Situations juridiques boiteuses. La première difficulté vient du risque de situations juridiques boi-

teuses. La décision française qui annulerait la cession produirait ses effets *inter partes*, mais la mise à jour des registres sociaux relève de la *lex societatis*, laquelle peut être une loi étrangère. Il sera donc nécessaire de faire reconnaître et exécuter le jugement français pour en obtenir, le cas échéant, la rectification.

21. Absence d'équivalence ? Une seconde difficulté réside dans l'interrogation suivante : une formalité étrangère peut-elle être considérée comme équivalente et ainsi satisfaire aux exigences de l'article 1865-1 ? La réponse est incertaine et sans doute provisoire.

À la différence de l'article 726, III, A, du CGI qui vise « un notaire exerçant en France », le texte commenté est *a priori* plus accueillant puisqu'il mentionne « un acte authentique » ou « un acte contresigné par avocat ». L'acte d'un notaire ou d'un avocat étranger peut-il alors être tenu pour équivalent ? Comme l'a écrit M. Callé au sujet de l'acte authentique, il faut rechercher si l'acte étranger « suffit à protéger l'intérêt que sauvegardait l'exigence d'une authenticité »³⁸. À cet égard, on doute qu'une telle équivalence des finalités puisse être atteinte : le texte nouveau impose aux professionnels de réaliser les actes prévus « dans le respect des obligations de vigilance, de déclaration et d'information prévues au titre VI du livre V du Code monétaire et financier » ; des dispositions auxquelles les professionnels étrangers ne sont pas soumis.

Le refus d'équivalence n'est toutefois pas promis à une grande longévité au sein de l'Union. En effet, le règlement n° 2024/1624 du 31 mai 2024, relatif à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme, qui entrera progressivement en application à partir de juillet 2027, uniformise les obligations de vigilance des notaires, avocats et professionnels de l'immobilier de tous les États membres. On peut donc penser que le refus d'équivalence perdra, à l'avenir, sa justification au sein de l'Union européenne³⁹.

En attendant, le refus d'équivalence pourrait imposer un cumul de formalismes. Par exemple, la cession de parts d'une société allemande propriétaire d'immeubles français, qui doit déjà faire l'objet d'un acte notarié en application du droit allemand⁴⁰, devra dans le même temps satisfaire aux exigences de l'article 1865-1 du Code civil.

B. Devant le juge étranger

22. Effectivité à l'étranger. Même si son champ d'application est large, l'article 1865-1 du Code civil semble dénué de bras armé en contexte international.

35 V. par ex., l'article 728 du CGI selon lequel « les cessions d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles sont réputées avoir pour objet lesdits immeubles ou fractions d'immeubles pour la perception des droits d'enregistrement ».

36 Cass. 1^{re} civ., 20 mars 1985, n° 82-15.033, Caron : Bull. civ. I, n° 103 ; Rev. crit. DIP 1986, p. 66, note Y. Lequette. On remarquera toutefois que le recours à la fraude sera largement inutile si, comme nous le proposons, la qualification de loi de police est retenue. La loi s'applique quel que soit le montage tant que l'actif immobilier est en France. La fraude ne retrouve alors un office que contre les montages qui font disparaître la qualification même de PMPI, par exemple lorsque les immeubles sis en France ne figurent pas à titre principal dans le patrimoine de la société dont les titres font l'objet d'une cession.

37 Les conséquences de la nullité restent toutefois soumises à la *lex contractus*. V. PE et Cons. CE, règl. n° 593/2008, 17 juin 2008, art. 12, § 1, e).

38 P. Callé, « L'acte authentique établi à l'étranger », Rev. crit. DIP 2005, p. 377.

39 V. not., CJUE, 17 oct. 2013, n° C-184/12, Unamar, pt 46.

40 V. le § 15 GmbHG qui prévoit au (3) que « Pour la cession de parts sociales par des associés, un contrat notarié est nécessaire ».

En effet, nombre de cessions, conclues à l'étranger sur les parts d'une PMPI de droit étranger et entre résidents de cet État, ne parviendront jamais jusqu'au juge français⁴¹. L'application effective du texte est alors très incertaine, *a fortiori* en dehors de l'Union européenne.

23. Lois de police étrangères au sein de l'UE. Devant le juge d'un État membre, l'article 9, § 3, du règlement *Rome I* permet au *for* de donner effet aux lois de police étrangères⁴². Il limite toutefois cette possibilité aux lois du pays d'exécution du contrat qui rendent l'exécution illégale. Le texte est restrictif⁴³ puisqu'il exclut « les lois de tout autre État avec lequel le contrat présenterait pourtant un rattachement significatif, sans être celui du lieu d'exécution »⁴⁴. S'il ne fait aucun doute que les immeubles constituent un rattachement significatif à l'ordre juridique français, il semble difficile de soutenir que la France constitue le lieu d'exécution de la cession – conclue à l'étranger – de parts d'une PMPI étrangère entre deux parties potentiellement étrangères. L'application de l'article 1865-1 du Code civil en tant que loi de police devant le juge d'un autre État membre est donc compromise.

24. Lois de police étrangères en dehors de l'UE. En dehors de l'Union européenne, les perspectives d'une mise en œuvre effective de la norme française semblent très incertaines, car elles dépendent des règles de droit international privé du *for*. L'obstacle est double puisqu'il faudra, d'une part, que le *for* étranger reconnaisse la règle française comme étant une loi de police⁴⁵ et, d'autre part, qu'il accepte, si son droit l'y autorise, de la mettre en œuvre.

Si nombre d'États n'offrent pas grand espoir de voir la règle française mise en œuvre, il faut toutefois mentionner le contre-exemple suisse. L'article 19 de la loi fédérale suisse sur le droit international privé permet de « prendre en considération » une disposition impérative d'un droit tiers lorsque « des intérêts

légitimes et manifestement prépondérants au regard de la conception suisse du droit l'exigent » et que « la situation visée présente un lien étroit avec ce droit ». Les conditions posées par le texte semblent acquises mais la jurisprudence fédérale fait de l'article 19 un usage notoirement parcimonieux⁴⁶. La porte n'est donc qu'entreouverte.

C. Retour du litige en France

25. Hypothèses de retour. L'application effective de l'article 1865-1 du Code civil est peu probable dès lors que la cession se déroule loin du juge français. Néanmoins, les hypothèses d'un retour du litige en France sont nombreuses et font peser sur les parties la menace d'une nullité tardive. La plus immédiate de ces hypothèses est celle du cessionnaire, résident français, assigné en paiement du prix et qui pourra perpétuellement opposer une exception de nullité de la cession⁴⁷. Mais, dans un tel cas, les contractants soucieux d'échapper à l'emprise de l'ordre juridique français auront sans nul doute prévu une clause attributive de juridiction que la Cour de cassation, on le sait, ne neutralisera pas pour faire appliquer une loi de police⁴⁸. On songera aussi à la saisie immobilière pratiquée en France⁴⁹, au contentieux familial ou successoral⁵⁰ ou, tout simplement, à la vente de l'immeuble par la PMPI.

26. Un problème, deux solutions. Hormis ces hypothèses, faut-il conclure que le texte manquera sa cible dès lors que les parties auront pris soin d'éloigner leur situation de l'ordre juridique français ? Ce serait là oublier que la loi du 25 juin 2026, dont est issu l'article 1865-1 du Code civil, a aussi créé un relais administratif.

41 V. en ce sens, l'hypothèse japonaise envisagée par B. Dondero *in* JCP E 2026, 1213, n° 12.

42 En outre, on rappellera que le juge d'un État membre ne peut faire application du texte français en tant que loi de police étrangère en dehors du cadre de l'article 9, § 3, dont les conditions viennent d'être écartées. Seule demeure la prise en compte en tant qu'élément de fait, à condition que la loi applicable le permette. CJUE, gde ch., 18 oct. 2016, n° C-135/15, Nikiforidis, spéc. pts 44-56 ; v. aussi la note ss l'arrêt Nikiforidis (n° 284) *in* G. Payan (dir.), *Espace judiciaire civil européen*, 2^e éd., 2020, Bruylant, Droit de l'Union européenne.

43 Comp. sur le caractère plus restrictif du texte du règlement *Rome I* en comparaison de celui de la convention de Rome, B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 1074, EAN : 9782275091778.

44 B. Audit et L. d'Avout, *Droit international privé*, 9^e éd., 2022, LGDJ, n° 1074, EAN : 9782275091778.

45 V. not. la décision de la Cour de cassation néerlandaise, 13 mai 1966, Alnati, RC 67.522 note Struycken, JDI 69.1010 et 78.340, obs. Schulz qui admet le principe de l'application d'une loi de police étrangère mais ne reconnaît pas, en l'espèce, ce caractère à la disposition impliquée.

46 V. la décision du Tribunal Fédéral suisse, 1^{re} cour civile, 29 juin 2010, 4A_91/2010 : « Selon la jurisprudence, le recours à l'art. 19 LDIP doit rester exceptionnel, comme dans tous les cas où une loi d'application immédiate est en jeu ».

47 C. civ., art. 1185 : « L'exception de nullité ne se prescrit pas si elle se rapporte à un contrat qui n'a reçu aucune exécution ».

48 Cass. 1^{re} civ., 22 oct. 2008, n° 07-15.823, Monster Cable Products Inc. : Bull. civ. I, n° 233 ; Rev. crit. DIP 2009, p. 1, chron. D. Bureau et H. Muir Watt ; JDI 2009, p. 599, note M.-N. Jobard-Bachelier et F.-X. Train ; D. 2009, p. 200, note F. Jault Seseke ; JCP 2008, 10187, note L. d'Avout – Cass. 1^{re} civ., 18 janv. 2017, n° 15-26.105, Sté Riviera Motors : Rev. crit. DIP 2017, p. 269 (2^e esp.), note D. Bureau et H. Muir Watt. Plus généralement sur ce point, v. P. de Vareilles-Sommières et S. Laval, *Droit international privé*, 2023, Dalloz, Précis, n° 498 – v. dans le même sens, Cass. 1^{re} civ., 2 avr. 2025, n° 23-12.384, Dalloz actualité, 5 mai 2025, note P. Barthélemy et J. Esquenazi ; D. 2025, p. 1370, note P. Blajan ; GPL 20 mai 2025, n° GPL477h3, obs. P. Gondard ; GPL 9 sept. 2025, n° GPL481k9, obs. J. Clavel-Thoraval ; JCP 2025, 694, note C. Latil ; Contrats, conc. consom. 2025, p. 64, obs. G. Loiseau ; Contrats, conc. consom. 2025, p. 94, obs. S. Bernheim-Desvaux.

49 V. par ex., Cass. 1^{re} civ., 14 avr. 2016, n° 15-18.157 : Bull. civ. I, n° 849 (contestation de l'authenticité soulevée à l'occasion d'une saisie immobilière).

50 V. par ex. l'hypothèse de Cass. com., 10 sept. 2013, n° 12-15.930 (contestation en France, par un époux, de la cession de parts communes faite à l'étranger sans son consentement).

Le nouvel article 635-0 A du CGI subordonne désormais l'enregistrement des cessions visées à l'article 1865-1 du Code civil « à la présentation de la copie de l'acte authentique ou de l'acte contresigné par avocat ou, le cas échéant, de l'acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable ».

Or, à défaut d'enregistrement, la cession demeure fragile pour l'avenir et expose les parties à des sanctions fiscales. Ainsi, l'effectivité du nouveau formalisme réside surtout dans les menaces qu'il instaure, celles d'une nullité tardive et d'une sanction fiscale. Le tout pourrait alors finalement combler le « trou dans la raquette ».

II. Nouveau formalisme

Compliance notariale et contrôle des cessions de parts ou actions des personnes morales à prépondérance immobilière BJS204r9

Mustapha MEKKI

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne

Membre de l'IRJS

L'article 1865-1 du Code civil instaure un formalisme de contrôle optionnel pour toute cession de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière. L'acte notarié est une des formes envisagées. L'acte notarié semble le plus apte à répondre aux objectifs de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en offrant des garanties intrinsèques liées au statut du notaire et des garanties extrinsèques liées à l'écosystème notarial.

L. n° 2026-534, 25 juin 2026, relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, art. 68 : JO, 26 juin 2026

L'immobilier, domaine à haut risque. Si les notaires sont engagés depuis de nombreuses années dans une politique de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), leur périmètre d'action en matière immobilière restait limité alors qu'il s'agit d'un domaine où les risques sont très élevés. Si la vente de biens immobiliers exige un acte authentique, pour des raisons de publicité foncière servant aussi la sécurité publique¹, la cession de parts sociales ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière (PMPI) n'était soumise à aucune forme particulière, sauf pour certaines cessions à l'étranger². Le nouvel article 1865-1 du Code civil, issu de l'article 68 de la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026, validé par le Conseil constitutionnel le 18 juin 2026³, entrée en vigueur le 27 juin 2026, y remédie en disposant que « 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 : 1° Un acte authentique ; 2° Un acte contresigné par avocat, au sens de l'article 1374 du présent code » ou un « acte sous signature privée » d'un expert-comptable à certaines conditions⁴. Cette disposition offre un formalisme optionnel d'un nouveau genre. Cet article instaure un formalisme de contrôle et non un formalisme de protection et doit être interprété en conformité avec ce but. En se limitant au seul rôle du notaire, son statut et la force que cela confère aux actes instrumentés par lui permettent d'affirmer que l'acte notarié est celui qui répond le mieux aux objectifs de LCB-FT.

L'enjeu principal de cette disposition n'est pas juridico-technique. Pour saisir toute la singularité de ce nouveau dispositif, il faut réintégrer l'article 1865-1

1 Par ex. au Japon, jusqu'en avril 2026, le registre de publicité foncière n'indiquait pas l'identité du propriétaire, ce qui posait un problème de sécurité nationale. Comp. enquête OCCRP/Le Monde : plus de 7,33 millions de parcelles françaises sont détenues de manière anonyme.

2 L'article 726, III, A, du CGI exige pour les cessions de participations de PMPI « réalisées à l'étranger » le constat « dans un délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France ».

3 Cons. const., DC, 18 juin 2026, n° 2026-904 : JO, 26 juin 2026.

4 J.-N. Stoffel, « L'acte rédigé par un expert-comptable au sens de l'article 1865-1 du Code civil : entre rappel du droit professionnel et risque de nullité latent », BJS sept. 2026, n° BJS204s8. Pour une analyse générale et minutieuse de cette loi, v. not. B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213.

du Code civil dans un contexte historique, politique et méthodologique.

Le contexte historique. Les notaires ont depuis de nombreuses années alerté les pouvoirs publics des différences de traitement non justifiées entre, d'une part, la vente de biens immobiliers et la cession de parts sociales ou actions de sociétés civiles immobilières, pour l'essentiel, et, d'autre part, la cession de parts sociales ou actions PMPI à l'étranger et celle opérée sur le territoire français. Un notaire faisait ainsi remarquer que si « la départementale » de la vente immobilière était bien contrôlée, « l'autoroute » de la cession des parts de société civile restait sans surveillance⁵.

Dès 2019, la chambre des notaires de Saône-et-Loire, avec l'appui du Conseil supérieur du notariat (CSN), défendait la forme authentique pour la rédaction des statuts et des cessions de parts de société civile à prépondérance immobilière pour lutter contre le blanchiment des capitaux⁶. Lors du 118^e Congrès des notaires de France en 2022⁷, pour remédier à ce « trou dans la raquette »⁸, il est également souligné le manque de pertinence de ce traitement différencié.

Une première tentative a échoué lors de la discussion de la loi *ALUR* de 2014⁹. Le Sénat avait notamment relevé un dispositif fragile : une notion fiscale variable et imprécise de la « prépondérance immobilière » ; un risque de contournement en empruntant d'autres formes sociales, sachant que le projet ne concernait que certaines sociétés civiles ; l'inexistence de la fonction de notaire dans certains pays ; un contrôle du notaire sur le paiement du prix limité, celui-ci pouvant intervenir « hors la comptabilité de l'étude ». Le nouvel article 1865-1 du Code civil remédie à la plupart de ces faiblesses : la notion de « prépondérance immobilière » a été clarifiée, le champ d'application va bien au-delà des seules sociétés civiles, d'autres professions, avocats et experts-comptables, peuvent garantir le formalisme renforcé. Reste le paiement hors la vue du notaire. Deux analyses sont envisageables. *A maxima*, cette pratique pourrait être interdite, en faisant prévaloir l'esprit de la réforme pour laquelle la « circulation du prix » constitue la pierre angulaire. Si

le prix est fait hors la vue du notaire, cet état de fait n'est pas couvert par l'authenticité¹⁰ et la forme exigée par la loi n'est pas respectée. *A minima*, on pourrait considérer qu'un paiement hors la vue du notaire dans le champ de l'article 1865-1 du Code civil est, *per se*, un soupçon suffisant pour justifier une déclaration auprès de TRACFIN.

Le contexte politique. L'article 1865-1 du Code civil répond à un objectif politique majeur : renforcer la LCB-FT. Confrontée à des risques déterritorialisés et systémiques, la France s'est engagée depuis plusieurs années dans cette politique publique transnationale. Pour la mener à bien, les pouvoirs publics ont mis en place une stratégie associant certaines professions du chiffre, telles que les établissements bancaires et financiers, en les responsabilisant (responsabilité *ex ante*). Cependant, les principales cibles des délinquants ne sont pas les spécialistes du monde financier mais les professions juridiques moins habituées à la complexité de certains montages. Le domaine immobilier – biens résidentiels de luxe, biens neufs issus d'une promotion immobilière – constitue un « terrain de chasse » apprécié des « blanchisseurs », comme le révèlent les travaux du Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (COLB)¹¹, les lignes directrices du GAFI en 2019¹² et le dernier rapport TRACFIN de juin 2025¹³. C'est la raison pour laquelle les pouvoirs publics comptent sur l'investissement de certaines professions réglementées, dont le statut et les règles déontologiques permettent d'en faire des relais de confiance, des « *gatekeepers* ». Parmi ces professions, une place privilégiée est accordée au notariat.

Pour assurer leur rôle de relais d'une politique publique ambitieuse, les notaires usent d'une méthodologie rigoureuse dans laquelle s'intègre la nouvelle disposition.

Le contexte méthodologique. L'article 1865-1 du Code civil, en imposant un formalisme de contrôle,

5 « Pour filer une métaphore un peu osée, je dirais que nous avons mis en place un dispositif de contrôle sur une route départementale, quand l'autoroute des cessions de parts de SCI reste ouverte pour les *go fast*, sans que personne regarde ! », Intervention d'un notaire devant le Sénat, commission d'enquête sur la délinquance financière, compte rendu de la semaine du 7 avril 2025, <https://lext.so/B-Omiu>.

6 Rép. min. n° 19858 (relayant la chambre des notaires de Saône-et-Loire et le Conseil supérieur du notariat) : JO Sénat, 28 oct. 1999, J.-P. Courtois.

7 118^e Congrès des notaires de France, « L'ingénierie notariale. Anticiper, conseiller, pacifier pour une société harmonieuse », Marseille, 12 au 14 octobre 2022.

8 L'amendement n° 490 (rapporteur) au projet de loi n° 2250 relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales.

9 L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 153, censuré notamment en qualité de « cavalier législatif ».

10 « L'acte authentique ne fait foi jusqu'à inscription de faux que des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions » (Cass. 1^{re} civ., 17 nov. 1976, n° 75-12.153). Pour un paiement de soulte dans une donation hors la vue du notaire, Cass. 1^{re} civ., 9 mai 2019, n° 18-10.885, F-PB : Defrénois 3 oct. 2019, n° DEF152b0, note P. Vignalou : c'est une déclaration des parties qu'il se borne à recueillir : elle « fait foi jusqu'à preuve contraire », non jusqu'à inscription de faux.

11 Conseil institué par D. n° 2010-69, 18 janv. 2010 mod. D. n° 2025-470, 28 mai 2025 (C. mon. fin., art. D. 561-51 et s.). V. spécialement l'analyse nationale des risques de janvier 2023, chapitre 12, tracfin.eco-nomie.gouv.fr.

12 GAFI, Rapport sur les risques de détournement du secteur immobilier à des fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, 2019. *Adde* pour les risques liés à l'activité des agents immobiliers : GAFI, Lignes directrices sur l'approche fondée sur les risques pour les agents immobiliers, https://lext.so/0_cGNA.

13 Le premier focus TRACFIN du 1^{er} février 2026 évoque également le secteur sensible du marché de l'art.

renforce la logique de compliance notariale¹⁴. La compliance est une méthode¹⁵ d'identification et de gestion des risques *ex ante*, qui pèse sur les acteurs privés et publics, et qui irradie toutes les sphères du droit (numérique, financier, santé, environnement...). La compliance notariale ne se réduit pas à un contrôle de conformité. C'est un dispositif de vigilance sophistiqué qui engage la responsabilité des professionnels concernés. La démarche de compliance exige une identification des risques et des mesures de prévention, d'évaluation et de remédiation. Ces risques sont intensifiés par l'internationalisation des échanges et par une dématérialisation des actifs (actifs numériques notamment).

Garanties intrinsèques et extrinsèques. En soumettant les cessions de droits sociaux de PMPI à un formalisme renforcé, le législateur fait le pari d'une logique *bottom up* en impliquant des professions réglementées du chiffre (expert-comptable) et du droit (avocat et notaire). Le notaire, spécialement, est un acteur privilégié offrant de nombreuses garanties pour une mise en œuvre efficace de cette politique publique. Gardien du temple, le notaire est surtout un garant de la sécurité juridique, un agent du service public de la sécurité juridique. Le notaire offre des garanties statutaires, intrinsèques à la profession (I), et des garanties extrinsèques liées à l'écosystème notarial (II).

I. Les garanties intrinsèques de l'acte notarié

Un lien privilégié avec l'État. Le notaire est, tout d'abord, un officier public et ministériel. Cette précision est déterminante car c'est de son statut que naît la force des actes qu'il instrumente et qui fait de l'acte notarié le choix le plus sûr pour formaliser la cession de droits sociaux d'une PMPI. Il est délégataire de l'autorité publique¹⁶. En cette qualité d'agent de l'État, il est l'un des garants de l'effectivité et de l'efficacité du droit et des politiques publiques. Le notariat

est le gardien de la sécurité juridique et numérique. Il est l'interface entre l'État et la société civile, le relais entre l'intérêt général et les intérêts particuliers. Si la logique de la compliance consiste, de manière préventive, à identifier les risques et à les gérer, le notaire, percepteur des impôts et garant de l'authenticité, se voit attribuer une place naturelle. C'est ce statut qui rejaillit sur la force exceptionnelle de l'acte instrumenté pourvu d'une date certaine, d'une force probatoire exceptionnelle, que seule une procédure en inscription de faux permet de contester, et d'une force exécutoire.

Une déontologie rigoureuse. Les devoirs déontologiques du notaire sont, ensuite, plus contraignants que d'autres professions juridiques réglementées. S'agissant du devoir de conseil et du devoir de garantir la validité et la pleine efficacité des actes qu'il instrumente¹⁷, ils sont partagés avec la même intensité par tout rédacteur d'acte professionnel. Le secret professionnel est également au cœur de ces professions¹⁸. En revanche, le notaire, à la différence de l'avocat, agit dans l'intérêt de l'acte et non dans l'intérêt de son client¹⁹. Le notaire ne peut choisir ses clients alors que ce choix aristocratique existe pour l'avocat. Le notaire a l'obligation d'instrumenter l'acte, sauf rares exceptions²⁰.

Une expertise confirmée. En outre, les notaires ont une expertise éprouvée dans le domaine des cessions de droits sociaux des PMPI. Ils savent vérifier la consistance des actifs, garantir l'efficacité des sûretés, rechercher l'existence de droits de préemption, assurer le respect des règles d'urbanisme. Ce sont pour eux des actes courants. Les années d'expérience seront mises à profit d'une cession qui peut parfois, derrière le caractère courant et banal de l'acte, cacher de mauvaises surprises.

Des obligations de vigilance préexistantes. Surtout et enfin, les notaires ont déjà à leur charge, depuis

14 M. Mekki, « Pour une compliance notariale », JCP N 2024, n° 1000, p. 31 et s. ; M.-A. Frison-Roche, « Les notaires "agents d'effectivité de la compliance" », entretien avec S. Bertone, Solution Notaire Hebdo, 9 févr. 2023 ; M.-A. Frison-Roche, « Notariat et Régulation font bon ménage », Defrénois 30 déc. 2015, n° DEF121t3.

15 Les huit points de vigilance de la loi Sapin 2, par ex., un programme de compliance (codes de bonne conduite...), un dispositif d'alerte interne, une cartographie des risques, des procédures d'évaluation, des procédures de contrôles comptables, un dispositif de formation, un régime disciplinaire contre les salariés, un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures mises en œuvre.

16 D. n° 2023-1297, 28 déc. 2023, art. 2 : « Le notaire est un officier public ministériel, délégataire de l'autorité publique, chargé d'une mission de service public (...) » ; art. 3 : « Le notaire, délégataire de l'autorité publique, exerce sa profession dans le respect des dispositions législatives et réglementaires (...) ». *Adde*, CE, 12 mars 2025, n° 475742 : DEF 22 mai 2025, n° DEF225y2, note C. Nourissat : « Le notaire est soumis à des obligations, notamment de loyauté et de confiance à l'égard de l'État qui le nomme et qui exerce un contrôle sur les missions de service public qu'il lui a confiées ».

17 D. n° 2023-1297, 28 déc. 2023, art. 22 : « Le notaire doit en toutes circonstances à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité, le conseil adapté à sa situation et l'information la plus complète ».

18 D. n° 2023-1297, 28 déc. 2023, art. 8 : « Le notaire et toute personne placée sous son autorité sont tenus au secret professionnel. Le secret professionnel est général et absolu. Le notaire, confident de ses clients, y est tenu dans les conditions prévues par le Code pénal et toutes autres dispositions législatives ou réglementaires. En outre, assurant une mission de service public, le notaire et toute personne placée sous son autorité respectent l'obligation de discrétion professionnelle » – *adde* C. pén., art. 226-13.

19 Cass. 1^{re} civ., 15 mai 2007, n° 06-15.318 : Bull. civ. I, n° 189 : « Le notaire est tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours ».

20 D. n° 2023-1297, 28 déc. 2023, art. 5 : « Le notaire ne peut refuser ses services à tout client qui le sollicite. Par exception, il est tenu de refuser de prêter son conseil ou son concours en vue de l'établissement d'actes ou de conventions : - impliquant des personnes ne paraissant pas jouir de leur libre arbitre ; - contraires à la loi, frauduleuses ou qu'il sait inefficaces ou inutiles (...) ». Sur le refus d'instrumenter, v. D. n° 2023-1297, 28 déc. 2023, art. 22, al. 3.

1998, des obligations relatives à la LCB-FT : une obligation de vigilance, de déclaration et d'information²¹. Ce rappel est fondamental car l'article 1865-1 du Code civil est un outil au service de cette compliance notariale. C'est à la lumière des obligations figurant au sein du Code monétaire et financier que le notaire devra instrumenter les cessions de droits sociaux des PMPI. La forme notariée de l'acte de cession poursuit un but qui va au-delà des seules parties à l'acte et répond à un but d'intérêt général. Les vérifications classiques d'un notaire instrumentant un acte prennent une coloration particulière au nom de la LCB-FT.

Le règlement professionnel du notariat (RPN)²² en son article 9, intitulé « Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme », prévoit des dispositions spécifiques en la matière :

- « Le notaire doit respecter les obligations suivantes :
- mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques ;
 - identification et connaissance de la clientèle ;
 - vigilance à adapter à chaque cas de figure ;
 - le cas échéant, déclaration de soupçon ;
 - information et formation du personnel ;
 - conservation des documents relatifs aux diligences effectuées » (rapp. C. mon. fin., art. L. 561-27).

L'article 36-3, alinéa 4, du RPN (exercice par la chambre de ses attributions) complète cette obligation individuelle par une obligation collective :

« Elle s'assure du respect par le notaire de ses obligations en matière de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Les frais liés au contrôle peuvent être imputés au notaire sanctionné » (rapp. C. mon. fin., art. L. 561-2, 12°).

En vertu de ces obligations, le notaire opère des vérifications de nature subjective. Il doit identifier les parties²³ dans le cadre d'une démarche KYC (*know your customer*). Il doit pour les personnes morales, en plus des registres classiques, identifier le bénéficiaire effectif en se renseignant sur la répartition des droits de vote ou du capital²⁴. Il doit prendre des précautions supplémentaires en présence de personnes particulièrement exposées (C. mon. fin., art. L. 561-10, 1°).

L'officier public se livre également à des vérifications de nature objective en prenant soin d'analyser les

modalités de l'opération²⁵. Le notaire doit établir une cartographie des risques, les hiérarchiser et mettre en place une procédure préventive (C. mon. fin., art. L. 561-4-1).

Au-delà des garanties intrinsèques qui rejaillissent sur la nature du contrôle que devra opérer le notaire lors de l'instrumentation de l'acte de cession, l'acte notarié bénéficie de garanties extrinsèques liées à l'écosystème notarial.

II. Les garanties extrinsèques de l'écosystème notarial

Les partenaires du notariat. Demander au notaire d'instrumenter une cession de droits sociaux d'une PMPI, pour prévenir les risques de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme, c'est profiter également de l'appui de partenaires extérieurs. Dans cet écosystème notarial, trois partenaires se distinguent : le Conseil supérieur du notariat (CSN), l'organe de Traitement du Renseignement et Action contre les Circuits FINANCIERS clandestins (TRACFIN) et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Le Conseil supérieur du notariat. Le CSN met en œuvre depuis plusieurs années un plan d'action national pour renforcer ce devoir de vigilance dans le cadre des articles L. 561-1 et suivants du Code monétaire et financier, qui imposent la mise en place d'un système d'évaluation et de gestion des risques de blanchiment et financement du terrorisme, la diffusion de procédures et d'informations régulières à l'ensemble des membres du personnel et la formation à ces risques. Le questionnaire numérique de vigilance diffusé par le CSN a en ce sens pour but d'aider les notaires dans leur prise de décision de transmettre ou non une déclaration. Dans le même esprit, la création d'un module e-learning, pour sensibiliser la profession au dispositif LCB/FT, est une démarche pertinente. Un mémento pratique sur les obligations des notaires en matière de LCB/FT est actualisé régulièrement et une rubrique actualisée sur l'intranet est à la disposition des notaires. Tout récemment, enfin, le CSN, le 1^{er} juillet 2025, a signé une Convention d'objectifs avec sept ministères sur la politique de LCB/FT²⁶.

Déclaration de soupçons et TRACFIN. Les notaires, sous la surveillance des instances, doivent respecter

21 Ord. n° 2009-104, 30 janv. 2009 – ord. n° 2020-115, 12 févr. 2020 (C. mon. fin., art. L. 561-1 et s.).

22 A. 29 janv. 2024, NOR : JUSC2402635A : JO, 31 janv. 2024.

23 D. n° 71-941, 26 nov. 1971, art. 5.

24 Celui qui a plus de 25 % est le bénéficiaire effectif (C. mon. fin., art. R. 561-1).

25 Acquisition multiple pendant une courte période, clause de substitution dans les actes, absence de prêts pour financer les opérations, tiers qui finance l'opération, fractionnement des sommes venant de plusieurs comptes, client absent physiquement.

26 2^e Convention quadriennale d'objectifs entre l'État et le notariat (2025-2028), qui succède à la première (8 oct. 2020, 2020-2024, -80 % des objectifs atteints). Notamment, il est prévu que le CSN tienne un registre des sanctions disciplinaires prononcées pour manquement au devoir de vigilance LCB-FT.

leur obligation de déclaration TRACFIN sur la plateforme Ermes en cas de soupçons. TRACFIN était à sa naissance en 1990 une simple cellule et est devenu un « service à compétence nationale » par le décret n° 2006-1541 du 6 décembre 2006. En cas de soupçons lors d'une opération, le notaire fait partie des professionnels soumis à une obligation de déclaration (C. mon. fin., art. L. 561-2, 13°). Les activités couvertes par cette déclaration figurent à l'article L. 561-3 du Code monétaire et financier. Aucune dispense n'existe le concernant sauf dans le cas résiduel d'une consultation purement juridique. Le notaire qui procède à cette déclaration de bonne foi est immunisé (C. mon. fin., art. L. 561-22) et sa déclaration reste confidentielle (C. mon. fin., art. L. 561-18). Le dispositif est d'autant plus contraignant qu'un contrôle des chambres est prévu par le Code monétaire et financier (C. mon. fin., art. L. 561-36, I, 4°)²⁷. Le notaire offre à ce titre plus de garanties que l'avocat, d'une part, parce que quantitativement les déclarations TRACFIN de la profession d'avocat sont peu nombreuses au nom d'une conception très large du secret professionnel de leurs clients²⁸. D'autre part et surtout, parce que les avocats bénéficient d'une dispense de déclaration lorsqu'elle concerne une procédure juridictionnelle ou une prestation de consultation juridique (C. mon. fin., art. L. 561-3, II)²⁹.

Dépôts de fonds et CDC. L'autre atout du formalisme notarié est la procédure sécurisée de la Caisse de dépôts et consignations³⁰. Les dépôts sont effectués auprès de cet acteur historique du notariat qui a la qualité d'établissement public. Les sommes sont détenues par le notaire sur un compte tiers, compte de disponibilités courantes obligatoirement ouvert à la CDC, par l'intermédiaire du comptable de la

direction générale des finances publiques agissant comme préposé de cet établissement. Le compte n'est débité que pour le règlement de l'affaire à l'origine des dépôts. Après trois mois, les sommes sont transférées sur des comptes dits de dépôts obligatoires, désignés en pratique par le terme de « consignation ». Le délai est calculé affaire par affaire et non de manière globale. Les intérêts produits reviennent aux clients. Les opérations font ainsi l'objet d'une traçabilité affaire par affaire³¹. Le paiement scriptural est imposé. Un reporting mensuel est assuré auprès des instances ordinales.

Le statut du notaire et l'écosystème notarial font de l'acte notarié l'instrument le plus adapté à la LCB-FT. Pour conclure, le champ d'application et le régime de l'article 1865-1 du Code civil ont déjà été précisés au sein de ce dossier en introduction³². Cependant, ce nouveau dispositif va obliger le notaire à adapter ses pratiques. Sans exhaustivité, deux points méritent d'être rappelés :

- **une précaution** : en présence d'une promesse unilatérale de cession, non soumise au formalisme de contrôle, il sera de bonne pratique de rédiger une clause prévoyant que la levée de l'option se fera dans le respect des formes de l'article 1865-1 du Code civil, éventuellement par acte authentique.
- **une question** : pour un don manuel, encore possible pour les actions³³, s'il s'agit d'une PMPI, l'acte doit-il être considéré comme nul, l'article 1865-1 du Code civil imposant un formalisme de contrôle, ou le notaire pourrait-il envisager un pacte adjoind « constatant » *a posteriori* la donation, pacte qui devrait être fait par acte notarié (ou sous une autre forme prévue par le texte) ?

27 Le paquet « AML » européen (AMLR, AMLD6 et AMLA) entrera en vigueur le 10 juillet 2027.

28 Le notaire comptabilise à lui seul près de 25 % des déclarations (2 670 déclarations en 2022). L'avocat passe par le bâtonnier qui filtre la transmission (C. mon. fin., art. L. 561-17).

29 Principes validés par CE, 23 juill. 2010, n° 309993, Michaud c/ CNB et CEDH, 6 déc. 2012, n° 12323/11, Michaud c/ France.

30 D. n° 45-0117, 19 déc. 1945, art. 15.

31 A. 30 nov. 2000, NOR : ECOT0014093A, qui détaille les mouvements.

32 B. Dondero, « Propos introductifs », BJS sept. 2026, n° BJS204s6.

33 Cass. com., 11 févr. 2026, n°s 24-18.103 et 24-19.661 : BJS mai 2026, n° BJS204n8, note E. Naudin ; RDC juin 2026, n° RDC203b3, note A. Tadros ; GPL 14 avr. 2026, n° GPL48818, note G. Lemarchand-Ghica.

Les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière par acte d'avocat (C. civ., art. 1865-1, 2°) BJS204s5

Julia HEINICH

Agrégée des facultés de droit

Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)

Introduit en droit français en 2011 puis dans le Code civil en 2016, l'acte d'avocat voit son champ élargi par la loi de lutte contre les fraudes fiscales et sociales du 25 juin 2026. Aux côtés de l'acte authentique et, dans certaines conditions, de l'acte rédigé par un expert-comptable, il devient l'une des trois modalités de constatation de la cession de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière, rendues obligatoires à peine de nullité. Cette nouveauté appelle à s'interroger sur le rôle de l'avocat et les conséquences de son intervention dans le cadre de ce type d'opération.

L. n° 2026-534, 25 juin 2026, relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, art. 68 : JO, 26 juin 2026

Contexte. L'acte d'avocat a été introduit en droit français il y a 15 ans, par la loi n° 2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées¹. Cette dernière avait inséré dans la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 les articles 66-3-1, 66-3-2 et 66-3-3 qui prévoyaient pour ce nouvel acte contresigné par un avocat une obligation de conseil renforcée, une certification de l'écriture et de la signature des parties à peine de faux civils et une dispense de mention manuscrite.

À l'occasion de la réforme du droit des contrats opérée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, l'acte d'avocat a fait son entrée dans le Code civil. L'article 1374, alinéa 1^{er}, indique désormais que : « L'acte sous signature privée contresigné par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. ». Les articles 66-3-2 et 66-3-3 ont par conséquent été abrogés ; seul subsiste l'article 66-3-1.

Nouvel usage de l'acte d'avocat. C'est à cet acte contresigné par avocat que l'article 1865-1 du Code civil oblige désormais à recourir pour toute cession de parts ou actions d'une personne morale à prépondérance immobilière, à peine de nullité (à moins que les parties n'aient choisi de passer par un acte authentique ou un acte d'expert-comptable, sous certaines conditions). L'explication de cette nouvelle exigence, particulièrement lourde, se trouve dans l'intitulé de la

loi du 25 juin 2026, dite *loi anti-fraude*. Elle éclaire le choix des trois professionnels sélectionnés pour instrumenter ces cessions – notaire, avocat et expert-comptable –, qui ont en commun d'être soumis aux obligations dites « LCB-FT » (lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme) en application de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier.

Cette nouveauté entraîne des conséquences majeures pour les avocats, qui prêteront leur signature à de telles opérations. Elle appelle à déterminer, dans ce contexte, à la fois le rôle de l'avocat (I) et les effets du recours à l'acte d'avocat (II).

I. Le rôle de l'avocat

Rôle attendu par les pouvoirs publics. Cette nouvelle formalité *ad validitatem* s'inscrit dans la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Cet objectif ressort nettement des travaux parlementaires. L'auteur de l'amendement qui a conduit à l'ajout de l'article 1865-1 du Code civil justifiait ainsi l'insertion de ce nouvel article : « 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 immo-

¹ Sur l'acte d'avocat, parmi une littérature abondante, v. not. L. Cadet, « Acte d'avocat, acte sous signature juridique, acte sous seing privé contresigné par un avocat, quelques brèves, partielles et perplexes remarques », RDC avr. 2010, p. 747 ; C. Jamin, « L'acte d'avocat », D. 2011, p. 960 ; P.-Y. Gautier, « Du contreseing de l'avocat, "simili-authenticité" : le jeu avec le feu », RDC avr. 2010, p. 754 ; P. Théry, « L'acte contresigné par un avocat », Dr. et patr. mai 2011, n° 203, p. 62.

bilière. 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 LCB-FT. 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 »². Cette idée ressort aussi explicitement du dernier alinéa du I de l'article 1865-1 du Code civil, qui dispose que : « 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 ».

Les avocats sont en effet mentionnés au 13° de l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier parmi les personnes assujetties aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ils sont ainsi tenus à une obligation de vigilance à l'égard de leur clientèle (C. mon. fin., art. L. 561-4-1 à C. mon. fin., art. L. 561-14-2), qui comprend notamment une obligation d'identification de leur client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif au sens de l'article L. 561-2-2 (C. mon. fin., art. L. 561-5, I, 1°). Ils sont aussi tenus à des mesures de vigilance renforcées lorsque le risque de blanchiment ou de financement du terrorisme paraît élevé au regard de la situation du client, de la nature de l'opération, de sa complexité, de ses enjeux ou pour toute autre raison (C. mon. fin., art. L. 561-10 et s.). Ils sont enfin tenus à une obligation de déclaration et d'information (C. mon. fin., art. L. 561-15 à C. mon. fin., art. L. 561-22), qui correspond en particulier à la fameuse déclaration de soupçon auprès de TRACFIN.

Ces obligations s'appliquaient déjà aux avocats qui intervenaient dans le cadre de cessions de droits sociaux, quel que soit le type de société concerné. Elles s'imposent en effet par principe à l'égard de tout avocat, peu importe qu'il conseille un client, qu'il contribue à la rédaction de l'acte ou qu'il le contresigne. À cet égard, le rôle de l'avocat intervenant à quelque titre que ce soit dans une telle cession demeure identique. C'est en réalité pour les cessions qui étaient conclues sans l'intervention d'un professionnel du droit ou du chiffre que cette réforme aura une véri-

table incidence. La nouvelle obligation a en effet pour objet de couvrir l'ensemble des opérations de cessions concernées en imposant à chaque fois, à peine d'invalidité de l'acte, l'intervention d'un professionnel du droit ou du chiffre soumis à ces obligations de vigilance, de déclaration et d'information.

Aucune cession de parts ou actions d'une personne morale à prépondérance immobilière ne devrait dès lors échapper à l'œil et au contrôle d'un notaire, d'un avocat ou d'un expert-comptable, et ces professionnels devront rendre compte aux autorités de ces opérations dans le cadre de leurs obligations LCB-FT.

Rôle vis-à-vis des parties. Le recours à un acte d'avocat dans le cadre d'une cession de parts ou actions d'une société à prépondérance immobilière peut aussi avoir une incidence sur le rôle – et la responsabilité – de l'avocat vis-à-vis des parties. Cette incidence est néanmoins limitée si on compare les obligations de l'avocat contresignataire de l'avocat rédacteur d'acte. Le fait que l'acte de cession soit désormais contresigné par l'avocat ne devrait donc pas modifier considérablement son rôle vis-à-vis des parties par rapport à une situation antérieure où il intervenait en tant que rédacteur. Il peut être utile de rappeler les principales obligations de l'avocat à ce titre.

Lorsque l'avocat est rédacteur d'un acte juridique, quel qu'il soit, il « assure la validité et la pleine efficacité de l'acte selon les prévisions des parties »³. Cette règle n'est pas modifiée par la loi du 25 juin 2026 mais elle trouvera sans doute, en pratique, davantage d'applications dès lors que l'acte d'avocat sera choisi pour la cession concernée, l'avocat contresignataire d'un acte étant réputé être rédacteur ou à tout le moins corédacteur de l'acte⁴. Elle implique que l'avocat contresignataire s'assure non seulement de la validité de l'acte de cession (consentement et capacité des parties, prix réel, déterminé ou déterminable, etc.) mais aussi de son efficacité, notamment des formalités le rendant opposable à la société et aux tiers (v. *infra* II).

L'avocat rédacteur d'acte doit également respecter les règles déontologiques relatives aux conflits d'intérêts. Il résulte en effet du décret n° 2023-552 du 30 juin 2023 que l'avocat ne peut être ni le conseil ni le représentant de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit⁵. L'interdiction peut donc céder en cas d'accord des clients même en présence d'un risque sérieux de conflit d'intérêts. Cependant, la Cour de cassation considère que : « Si le seul fait pour un avocat rédac-

2 <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/amendements/2250/AN/490>.

3 D. n° 2023-552, 30 juin 2023, art. 9, al. 1^{er} – RIN, art. 7.2.

4 S. Bortoluzzi et a., *Règles de la profession d'avocat 2025-2026*, 18^e éd., 2024, Dalloz Action, n° 632.71.

5 D. n° 2023-552, 30 juin 2023, art. 7, al. 1^{er}.

teur d'acte d'être le conseil des deux parties à cet acte ne le place pas nécessairement en situation de conflit d'intérêts, il doit, dès lors qu'il existe un risque sérieux d'un tel conflit, en avertir ses clients et obtenir leur accord pour poursuivre sa mission ». En revanche, dès lors qu'il existe un réel conflit d'intérêts entre ses clients, le seul fait d'être le conseil de ces clients constitue une faute pour l'avocat, indépendamment de tout manquement à son devoir de conseil⁶.

Par ailleurs, si l'avocat est seul rédacteur de l'acte de cession, il veille également « à l'équilibre des intérêts des parties » et, lorsqu'il a été saisi par une seule des parties, « il informe l'autre partie de la possibilité qu'elle a d'être conseillée et de se faire assister par un autre avocat »⁷. La Cour de cassation a même précisé que l'avocat rédacteur d'acte est « tenu de veiller à assurer l'équilibre de l'ensemble des intérêts en présence et de prendre l'initiative de conseiller les deux parties à la convention sur la portée et les incidences, notamment fiscales, des engagements souscrits de part et d'autre, peu important que son concours ait été sollicité par l'une d'elles » et que c'est à lui de « rapporter la preuve qu'il a rempli cette obligation à leur égard, quelles que soient leurs compétences personnelles »⁸. En revanche, dès lors que la partie autre que celle qu'il représente était assistée par un conseil, avocat ou non, il n'est pas considéré comme rédacteur unique⁹. Là encore, la règle ne change pas mais la situation pourra plus fréquemment se présenter, en particulier dans les hypothèses de cessions intrafamiliales ou intragroupes dans lesquelles il devrait être rare que deux avocats soient sollicités par les parties pour mener à bien l'opération.

Une seule obligation complémentaire est prévue par les textes à la charge de l'avocat qui contresigne un acte sous signature privé, c'est-à-dire un acte d'avocat au sens de l'article 1374 du Code civil. Il est alors soumis à un devoir de conseil spécifique prévu à l'article 66-3-1 de la loi du 31 décembre 1971 aux termes duquel il « atteste avoir éclairé pleinement la ou les parties qu'il conseille sur les conséquences juridiques de cet acte ». Ce devoir de conseil est néanmoins très proche de celui qui s'impose à tout avocat rédacteur d'acte¹⁰, même si son intensité pourrait être appré-

ciée de manière plus sévère par les juges eu égard à son caractère spécifique et de l'usage dans le texte du terme « pleinement ». En toute hypothèse, la preuve de l'exécution du devoir de conseil pèse sur l'avocat.

Ainsi, l'avocat contresignataire unique de l'acte d'avocat constatant une cession de parts ou actions d'une société à prépondérance immobilière devra veiller, outre à la validité et l'efficacité de l'acte, à son équilibre général et aux intérêts de toutes les parties. Un doute pourra apparaître lorsque plusieurs avocats auront conseillé les parties dans le cadre de l'opération ou concouru à la rédaction de l'acte mais qu'un seul l'aura contresigné. L'avocat contresignataire ne devrait, à notre sens, pas être considéré comme le rédacteur unique de l'acte au sens des règles déontologiques de la profession d'avocat¹¹, ce qui devrait le dispenser de veiller à l'équilibre des intérêts des parties et d'appliquer la règle relative aux conflits d'intérêts.

II. Les effets du recours à l'acte d'avocat

Constatation obligatoire à peine de nullité. La formalité de constatation par acte authentique, acte d'avocat ou acte d'expert-comptable (sous certaines conditions) est exigée par le nouvel article 1865-1 du Code civil à titre de nullité de l'acte. Ayant pour objet la sauvegarde de l'intérêt général, cette nullité est absolue en application de l'article 1179, alinéa 1^{er}, du Code civil. Il en résulte que toute confirmation est exclue et qu'elle pourra être demandée par toute personne justifiant d'un intérêt ou par le ministère public (C. civ., art. 1180). En outre, le défaut de respect de cette formalité exigée *ad validitatem* fera obstacle à l'enregistrement de la cession auprès des services des impôts, en application du nouvel article 635-0 A du Code général des impôts. La sanction de la nullité absolue apparaît particulièrement sévère dans la mesure en particulier où, en matière de vente immobilière, l'acte authentique n'est pas exigé à titre de validité de la cession. La règle est donc bien plus stricte pour la cession d'une part d'une société civile immobilière que pour celle d'un immeuble entièrement détenu en direct, ce qui apparaît difficilement explicable. Son application pourra aussi poser difficulté dans un certain nombre de situations comme des promesses, unilatérales ou synallagmatiques, de cessions de droits sociaux, en

6 V. récemment Cass. 1^{re} civ., 7 janv. 2026, n° 24-18.293, FS-D : Procédures 2026, chron. 6, obs. S. Grayot-Dix.

7 D. n° 2023-552, 30 juin 2023, art. 9, al. 2 – RIN, art. 7.2. Ce devoir de conseil est identique à celui du notaire, qui engage notamment sa responsabilité pour manquement à son devoir de conseil lorsqu'il n'appelle pas l'attention d'une des parties sur le déséquilibre existant entre les obligations des parties : Cass. 1^{re} civ., 11 mars 2026, n° 24-13.531.

8 Cass. 1^{re} civ., 25 févr. 2010, n° 09-11.591.

9 RIN, art. 7.3, al. 2.

10 B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme. – (L. n° 2026-534, 25 juin 2026, art. 68) », JCP E 2026, 1213, spéc. n° 51 ; S. Bortoluzzi et a., *Règles de la profession d'avocat 2025-2026*, 18^e éd., 2024, Dalloz Action, n° 632-71. Sur ce devoir de conseil, v. J.-L. Magnier, « De

l'obligation de conseil et de compétence de l'avocat rédacteur d'acte », Gaz. Pal. 21 nov. 2009, n° H5368, p. 4. V. également, en matière de cession de droits sociaux, B. Dondero, « Que doit vérifier l'avocat rédacteur d'un acte de cession de droits sociaux ? », JCP E 2014, 1330.

11 V. RIN, art. 7.1 : « A la qualité de rédacteur l'avocat qui élabore, seul ou en collaboration avec un autre professionnel, un acte juridique pour le compte d'une ou plusieurs parties, assistées ou non de conseils, et qui recueille leur signature sur cet acte » et RIN, art. 7.3 : l'avocat « n'est pas rédacteur unique dès lors que la partie autre que celle qu'il représente était assistée par un conseil, avocat ou non ».

particulier lorsqu'elles sont prévues dans des pactes d'associés. Faudra-t-il alors recourir à un acte d'avocat pour le pacte lui-même ? Pour la levée d'option ? Si l'on peut espérer une réponse négative¹², ces questions se posent cependant pour les trois modalités de conclusion de l'acte et ressortent davantage du champ d'application de la règle que de son application par un acte d'avocat.

Force probante mais absence de force exécutoire.

L'acte d'avocat est doté d'une importante force probante, même si cette dernière est inférieure à celle de l'acte authentique. L'alinéa 1^{er} de l'article 1374 du Code civil dispose que cet acte « fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause » ; le deuxième alinéa précise que la procédure de faux lui est applicable. Les parties à l'acte ne peuvent donc en principe le contester qu'en recourant à la procédure d'inscription de faux. Son contenu, en revanche, peut être remis en cause par un autre écrit (C. civ., art. 1359). Il n'a par ailleurs date certaine à l'égard des tiers, comme tout acte sous signature privée, que du jour où il a été enregistré, du jour de la mort d'un signataire, ou du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique (C. civ., art. 1377).

À la différence de l'acte authentique, la force exécutoire n'est conférée à l'acte d'avocat que lorsqu'il constate une transaction, un accord de médiation ou de conciliation, ou une procédure participative¹³. L'acte d'avocat constatant la cession de parts ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière ne pourra donc pas en bénéficier.

Formalités. Lorsque la cession concerne des parts sociales, l'avocat devra accomplir différentes formalités pour assurer la pleine efficacité de l'acte qu'il aura

contresigné en application de l'article 9 du décret du 30 juin 2023 (v. *supra*).

Pour la rendre opposable à la société, la cession doit lui être notifiée par l'une des formes visées à l'article 1690 du Code civil (signification par commissaire de justice ou acceptation par acte authentique) ou par transfert sur les registres de la société si les statuts le prévoient (C. civ., art. 1865, al. 1^{er}). Une fois rendu opposable à la société, l'acte de cession doit, pour devenir opposable aux tiers, faire l'objet d'une publicité au RNE. L'acte est aussi opposable aux tiers dès lors que les statuts mis à jour ont été publiés (pour les SARL et les SNC, C. com., art. L. 221-14 sur renvoi de C. com. art. L. 223-17 – pour les sociétés civiles, D. n° 78-704, 3 juill. 1978, art. 52 mod., depuis D. n° 2026-340, 30 avr. 2026, art. 2). Enfin, l'acte de cession doit être enregistré auprès du service des impôts compétent, ce qui n'est désormais possible qu'en fournissant une copie de l'acte contresigné par l'avocat, l'acte authentique ou l'acte d'expert-comptable (CGI, art. 635-0 A).

Quant aux fonds versés à l'occasion de la cession, l'auteur de l'amendement évoquait le dépôt à la CARPA du prix lorsqu'il est reçu par l'avocat. Cependant, l'article 9 du décret du 30 juin 2023 prévoit que l'avocat peut être dispensé par les parties non seulement de l'accomplissement des formalités légales ou réglementaires, mais aussi de la demande de versement préalable des fonds nécessaires. Aucune obligation de maniement des fonds ne semble donc en découler pour l'avocat¹⁴.

En conclusion, les cessions de parts ou d'actions de personnes morales à prépondérance immobilière pourraient bien constituer une opportunité nouvelle pour l'acte d'avocat, jusqu'ici assez peu utilisé en pratique.

12 En ce sens, considérant que la promesse n'a pas à être soumise aux nouvelles exigences de l'article 1865-1, v. B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme. – (L. n° 2026-534, 25 juin 2026, art. 68) », JCP E 2026, 1213, spéc. n° 32.

13 F. Loyseau de Grandmaison, « Force exécutoire de l'acte d'avocat : de l'évolution à la révolution », GPL 3 mai 2022, n° GPL435e3.

14 En ce sens, v. B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme. – (L. n° 2026-534, 25 juin 2026, art. 68) », JCP E 2026, 1213, spéc. n° 54.

L'acte rédigé par un expert-comptable au sens de l'article 1865-1 du Code civil : entre rappel du droit professionnel et risque de nullité latent

BJS204s8

Jean-Noël STOFFEL

Maître de conférences à Aix-Marseille université
Membre du centre de droit économique (UR 4224)

L'article 1865-1 du Code civil, issu de la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026, ouvre à l'expert-comptable une troisième voie de constatation des cessions de titres de personnes morales à prépondérance immobilière. Simple clause de maintien d'une pratique déjà largement établie, cette voie repose sur une technique juridique distincte de celles de l'acte authentique et de l'acte contresigné par avocat. La référence au champ d'habilitation de l'expert-comptable soulève dès lors une difficulté : selon l'interprétation retenue, elle ne constituerait qu'un rappel des limites du droit professionnel ou deviendrait une condition de validité de la cession.

L. n° 2026-534, 25 juin 2026, relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, art. 68 : JO, 26 juin 2026

Un formalisme nouveau. L'article 68 de la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026, relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, a introduit dans le Code civil un article 1865-1, entré en vigueur le 27 juin 2026¹. Son principe tient en une phrase : à peine de nullité, la cession de parts sociales ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière, définie par référence à l'article 726, I, 2°, du Code général des impôts, doit être constatée par un acte authentique, par un acte contresigné par avocat ou par un acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable « dans les seuls cas où » celui-ci est légalement habilité à le rédiger. La liberté de forme qui gouvernait jusqu'alors ces cessions disparaît. La finalité du dispositif est claire. Il s'agit de faire passer chaque cession entre les mains d'un professionnel assujéti aux obligations de vigilance prévues par le Code monétaire et financier afin de combler un angle mort du dispositif de lutte contre le blanchiment². Le champ d'application considérable de cette réforme, ainsi que les deux premières voies de constatation, sont étudiés dans le présent dossier³. Nous nous

concentrerons ici sur la troisième, la plus singulière : celle de l'expert-comptable.

Une clause de maintien. La genèse du 3° du I de l'article 1865-1 du Code civil est particulièrement éclairante. Le dispositif ne figurait pas dans le projet de loi ; ni l'avis du Conseil d'État ni l'étude d'impact n'en faisaient mention⁴. Il est né d'un amendement du 31 mars 2026, qui ne connaissait alors que deux rédacteurs⁵. L'expert-comptable y a été ajouté le même jour par un sous-amendement, « travaillé en lien avec le Conseil national de l'ordre des experts-comptables » selon son exposé sommaire, lequel précise que cette adjonction « ne crée aucune compétence nouvelle » et vise seulement à préserver des interventions déjà légalement possibles⁶. Le 3° du I n'est donc pas une conquête, il constitue une clause de maintien destinée à éviter que l'instauration d'un formalisme obligatoire ne bouleverse la répartition existante des interventions entre professions réglementées. Alors que les cessions de parts sociales des sociétés suivies comptablement sont, en pratique, très fréquemment préparées et rédigées par les experts-comptables, il s'agissait d'éviter que la réforme ne conduise, par son seul effet, à transférer cette activité vers les seuls notaires et avocats. Le législateur a ainsi entendu préserver une pratique établie, sans modifier les frontières du droit professionnel.

1 V. à ce sujet : B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213 ; B. Dondero, « Le nouveau régime des cessions de parts de SCI », Lexbase Affaires, 16 juill. 2026, n° 836 ; « Cession de parts ou d'actions de société à prépondérance immobilière : un formalisme renforcé », BRDA 14/2026, n° 21 ; R. Mortier et a., « Nouveau monopole pour les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière », tribune, BRDA 14/2026, n° 22.

2 AN, rapp. n° 2701, 28 avr. 2026, sur le projet de loi relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales.

3 V. dans le présent dossier, M. Mekki, « Compliance notariale et contrôle des cessions de parts ou actions des personnes morales à prépondérance immobilière », BJS sept. 2026, n° BJS204r9 et J. Heinich, « Les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière par acte d'avocat (C. civ., art. 1865-1, 2°) », BJS sept. 2026, n° BJS204s5.

4 CE, avis, 11 sept. 2025, n° 409898 – Étude d'impact, oct. 2025.

5 Sénat, amendement n° 490, 31 mars 2026, relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales ; AN, rapp. CMP, n° 2701 et Sénat n° 570, 28 avr. 2026, relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales.

6 AN, sous-amendement n° 1086, 30 mars 2026, adopté le 31 mars 2026, relatif à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales. On notera qu'il visait les « alinéas 8 et 10 » de l'article 22 de l'ordonnance de 1945, quand le texte promulgué vise son « 2° » : le renvoi a été réécrit en cours de navette.

Une ambiguïté de rédaction. À première vue, le 3° du I paraît se borner à reprendre cette intention. La rédaction retenue par le législateur soulève toutefois une difficulté d'interprétation dont les effets dépassent le seul droit professionnel. En subordonnant la troisième voie aux seuls cas où l'expert-comptable est « légalement habilité » à rédiger l'acte, le texte laisse incertaine la signification exacte de cette précision. Cette incertitude n'est pas sans conséquence, puisqu'elle est susceptible d'influer sur les conditions mêmes de validité de la cession. C'est cette difficulté que la présente étude entend explorer.

L'analyse conduira donc d'abord à préciser le contenu et la portée de l'habilitation à laquelle le texte renvoie (I), avant d'examiner les fragilités qui affecteraient le régime ainsi institué si cette habilitation devait conditionner la validité de la cession (II).

I. Une habilitation par renvoi

Pour habilitier l'expert-comptable, le législateur n'a rien défini par lui-même. Il a importé dans le Code civil un critère forgé par le droit professionnel, dont il convient d'abord d'identifier la substance (A), avant d'examiner les interrogations que son insertion dans le nouvel article 1865-1 fait naître (B).

A. Un périmètre importé

Un double renvoi cumulatif. Le 3° du I procède par un renvoi à deux textes, dont il faut comprendre qu'ils posent des conditions cumulatives et non alternatives. Le premier est le 2° de l'article 22 de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945⁷. Ce texte autorise les experts-comptables, sans pouvoir en faire l'objet principal de leur activité, à donner des consultations et à effectuer des travaux d'ordre juridique, fiscal ou social, dans deux hypothèses alternatives : soit pour les entreprises dans lesquelles ils assurent des missions d'ordre comptable ou d'accompagnement déclaratif et administratif de caractère permanent ou habituel ; soit lorsque ces travaux sont directement liés aux travaux comptables dont ils sont chargés. Le second texte est l'article 59 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971, qui permet aux personnes exerçant une activité professionnelle réglementée, dans les limites autorisées par la réglementation qui leur est applicable, de rédiger des actes sous seing privé constituant « l'accessoire direct de la prestation fournie ». Les deux renvois ne font pas double emploi. L'article 22 fonde l'activité juridique de l'expert-comptable et en désigne les bénéficiaires ; l'article 59 vise spécifiquement la rédaction d'actes sous seing privé et exige leur accessoirité

directe à la prestation fournie. L'habilitation du 3° du I suppose de satisfaire aux deux textes en question. Cependant, en important ce double critère dans le Code civil, le législateur a introduit dans le dispositif un renvoi au droit professionnel dont la signification appelle désormais discussion.

Une mutation incertaine de la sanction. À notre connaissance, la jurisprudence n'a jamais prononcé la nullité d'un acte sous signature privée au seul motif que son rédacteur avait agi hors de son périmètre légal. Le dépassement du champ d'intervention du rédacteur n'affectait pas, par lui-même, la validité de l'acte sous signature privée, lequel tirait sa force obligatoire du consentement et de la signature des parties. La finalité poursuivie par l'article 1865-1 paraît alors conduire à une première interprétation du texte. La nullité sanctionnerait l'absence de l'un des trois instruments qu'il énumère. Dans cette perspective, dès lors que l'acte émane effectivement d'un expert-comptable, la précision relative à son habilitation ne ferait que rappeler les limites résultant du droit professionnel. Leur dépassement continuerait de relever de la mise en cause de sa responsabilité civile et, le cas échéant, des sanctions disciplinaires ou pénales applicables. Toutefois, les termes employés par le législateur ne permettent pas d'écarter entièrement une autre interprétation. La formule « dans les seuls cas où un expert-comptable est légalement habilité à le rédiger » peut également être comprise comme participant à la définition même de la troisième voie prévue par l'article 1865-1. Cette seconde interprétation est celle qui conférerait au renvoi opéré par le 3° un effet propre sur le terrain de la validité de la cession. La première paraît toutefois davantage conforme à l'économie générale du dispositif et à la finalité poursuivie par le législateur. La seconde n'est envisagée ici que parce que la lettre du texte ne permet pas de l'écarter avec certitude. Si cette seconde interprétation devait être retenue, la question du respect du champ d'habilitation de l'expert-comptable ne relèverait plus seulement des instances ordinales et, le cas échéant, du juge pénal. Elle pourrait être soulevée par les parties ou par tout intéressé devant le juge civil, qui devrait alors vérifier l'habilitation de l'expert-comptable avant de se prononcer sur la validité de la cession. Un point échappe cependant à ce débat. L'acte rédigé par une personne qui n'est pas expert-comptable ne satisfait manifestement pas au 3° du I, quelle que soit l'interprétation retenue de la précision relative à l'habilitation. La nullité s'impose alors sans discussion.

B. Un périmètre à préciser

Le critère importé à l'épreuve de la cession. Le périmètre ainsi importé est connu, mais il n'a pas forcé-

⁷ Rédaction issue de la L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 62, qui a partiellement assoupli la règle dite du « double accessoire ».

ment été conçu pour l'opération qu'on lui demande désormais de régir. Pour les premiers commentateurs, l'expert-comptable devrait pouvoir rédiger les actes de cession des personnes morales dont il tient la comptabilité⁸. Cette conclusion s'impose effectivement lorsque c'est la personne morale cliente elle-même qui cède des titres qu'elle détient en portefeuille, la mission comptable portant sur la cédante et l'acte s'inscrivant directement dans le suivi de son actif. En pratique, pourtant, c'est le cas inverse qui se présentera le plus souvent, celui d'associés, le plus fréquemment des personnes physiques, cédant leurs propres parts ou actions dans la société suivie par l'expert-comptable. Or ceux-ci sont des tiers à la lettre de mission qui lie l'expert-comptable à la société. La première branche de l'article 22, 2°, de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945 ne désigne en effet que les « entreprises dans lesquelles » il assure sa mission, non leurs associés. Dès lors, comment un acte conclu entre des tiers à ce contrat pourrait-il en relever ?

Le critère d'habilitation. La première branche de l'article 22, 2°, paraît restrictive au regard du rapport triangulaire en question, car elle ne vise que les entreprises clientes. La seconde branche, celle des travaux directement liés aux travaux comptables, ne désigne en revanche aucun bénéficiaire particulier. Combinée avec l'article 59 de la loi du 31 décembre 1971, qui exige que l'acte constitue l'accessoire direct de la prestation fournie, elle ouvre la voie à une rédaction pour les associés dès lors que l'acte procède directement des travaux comptables en cours, notamment de la valorisation des titres. On proposera donc le critère selon lequel l'expert-comptable est habilité lorsqu'il assure une mission permanente ou habituelle pour la société dont les titres sont cédés et que les parties le mandatent pour une rédaction directement liée à ses travaux comptables. La mission fonde ainsi l'habilitation, tandis que le mandat fonde l'engagement du rédacteur.

Un standard difficilement conciliable avec un formalisme *ad validitatem*. La précision du critère ne suffit pas pour autant à en garantir la prévisibilité. L'accessorité reste appréciée *in concreto* par la jurisprudence⁹. Si cette souplesse était parfaitement admissible tant qu'il s'agissait de délimiter le champ d'exercice d'une profession réglementée, elle deviendrait beaucoup plus délicate si le respect du champ

d'habilitation devait constituer une condition de validité de la cession. Il y a là une différence de structure fondamentale. L'habilitation du notaire et celle de l'avocat sont statutaires : elles tiennent à leur qualité, valent pour tout acte et se vérifient immédiatement. Celle de l'expert-comptable est, au contraire, relationnelle et circonstancielle. Le même professionnel, le même jour, est habilité pour la société dont il tient les comptes et ne l'est pas pour sa voisine. Une habilitation ainsi structurée s'accommode difficilement d'un formalisme dont la fonction est de produire de la certitude.

II. Les conséquences d'une validité conditionnée par l'habilitation

Les difficultés qui suivent ne remettent pas en cause la première interprétation, que l'économie générale du texte conduit plutôt à privilégier. Elles permettent seulement de mesurer les conséquences auxquelles conduirait la seconde. La troisième voie prévue par l'article 1865-1 présente, en effet, des fragilités structurelles qui existent en toute hypothèse, mais qui prendraient une portée décisive si le respect du champ d'habilitation devait conditionner la validité de la cession. Elle est construite selon une logique distincte de celles de l'acte authentique et de l'acte contresigné par avocat (A), tandis que la nullité susceptible de sanctionner le défaut d'habilitation apparaîtrait mal ajustée à la finalité de la réforme (B).

A. Une construction hétérogène

L'invérifiabilité. La fonction d'une forme solennelle est de produire de la certitude. Les parties qui l'accomplissent doivent pouvoir savoir, au moment de l'acte, que la condition de validité est remplie. Les deux premières voies satisfont à cette exigence, la qualité de notaire ou d'avocat se vérifiant publiquement et immédiatement. À supposer, en revanche, que le respect du champ d'intervention légal conditionne la validité de la troisième voie, celle-ci ne remplirait plus pleinement cette fonction de certitude. Le cessionnaire ne dispose d'aucun moyen institutionnel de s'assurer que la mission comptable existe, qu'elle présente, lorsque cela est requis, un caractère permanent ou habituel, ni que la rédaction de l'acte constitue l'accessoire direct de la prestation fournie. Il peut certes demander la production de la lettre de mission, mais cette précaution ne garantit ni l'exactitude des éléments produits ni le respect du critère d'accessorité, dont l'appréciation demeure, en dernier ressort, soumise au juge.

Trois voies, deux logiques. Une seconde difficulté tient à la construction même de l'article 1865-1. Les deux premières voies sont définies par la nature

8 R. Mortier et a., « Nouveau monopole pour les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière », tribune, BRDA n° 14/2026, n° 36.

9 Cass. crim., 11 avr. 2002, n° 00-86.519 : Bull. crim., n° 88 ; BJS août 2002, n° 196, p. 885, note J.-F. Barbière ; JCP G 2003, II 10011, note A. Audran – Cass. 1^{re} civ., 4 févr. 2003, n° 00-20.247 : Bull. civ. I, n° 36 ; BJS avr. 2003, n° 76, p. 393, note J.-F. Barbière – Cass. com., 22 févr. 2005, n° 02-13.348 : Bull. civ. IV, n° 32 ; BJS juin 2005, n° 153, p. 675, note J.-F. Barbière.

de l'acte : le notaire intervient par un acte authentique, l'avocat par un acte contresigné. La troisième, en revanche, n'est pas définie par un instrument juridique particulier, mais par les conditions dans lesquelles son rédacteur est autorisé à intervenir. Il n'existe pas d'« acte d'expert-comptable »¹⁰. L'écrit demeure un acte sous signature privée ordinaire, sans force probante renforcée, sans mentions obligatoires et sans régime propre. Le législateur a ainsi réuni sous une même exigence de forme trois voies qui ne reposent pas sur une logique identique : les deux premières sont définies par la nature de l'*instrumentum* et les effets que la loi lui attache, la troisième par les conditions d'exercice de son rédacteur. Cette différence de construction apparaît nettement lorsque l'on confronte les trois voies. L'acte authentique privé de son authenticité ne satisfait plus, sous cette seule qualification, aux exigences de l'article 1865-1 ; de même, un acte simplement rédigé par un avocat, mais non contresigné par lui, ne relève pas de la deuxième voie. À l'inverse, un écrit sous signature privée ordinaire peut satisfaire au texte dès lors qu'il est rédigé par un expert-comptable dans les conditions prévues au 3° du I. Ainsi, tandis que les deux premières voies se vérifient par la qualification de l'acte, la troisième suppose d'apprécier la situation juridique de son rédacteur. Si cette appréciation devait conditionner la validité de la cession, la sécurité du dispositif s'en trouverait sensiblement affaiblie.

Une vigilance extérieure à l'acte. La référence expresse aux obligations prévues par le Code monétaire et financier révèle néanmoins la finalité du dispositif. Il s'agit moins de conférer un statut particulier à l'écrit que d'assurer l'intervention d'un professionnel assujéti aux obligations de lutte contre le blanchiment, catégorie dont relève précisément l'expert-comptable¹¹. En acceptant la mission de rédaction, l'expert-comptable devra identifier les personnes pour lesquelles il intervient et accomplir les diligences de vigilance requises à l'occasion de la transaction. Dans la configuration la plus fréquente, il lui faudra veiller à ne pas confondre le champ de ces diligences avec celui de sa mission comptable initiale. Celle-ci porte sur la société dont il tient les comptes, tandis que la cession intervient entre ses associés et un cessionnaire, qui devront eux aussi être appréhendés au titre des obligations de vigilance. Cette conséquence résulte toutefois du droit commun de la lutte contre le blanchiment, non de l'article 1865-1 lui-même. Celui-ci se borne à rappeler ces obligations, sans leur donner la moindre traduction dans le régime de l'acte. Aucune mention

particulière, aucune attestation, aucune certification ni aucune présomption ne viennent constater l'accomplissement des diligences réalisées. Le contrôle voulu par le législateur demeure ainsi extérieur à l'instrument lui-même.

B. Une sanction mal ajustée

Une pratique maintenue, un risque déplacé. Si la seconde interprétation devait prévaloir, rien ne laisserait penser que la pratique évoluerait sensiblement pour autant. Les experts-comptables rédigent déjà une grande partie des cessions de parts des sociétés dont ils assurent le suivi comptable, et c'est précisément pour préserver cette réalité que le 3° du I a été introduit. La proximité du professionnel, son coût et la confiance dont il bénéficie continueraient naturellement à orienter les parties vers lui. Le nouvel article 635-0 A du Code général des impôts, créé par le II du même article 68 de la loi du 25 juin 2026, subordonne d'ailleurs l'enregistrement de la cession à la présentation de l'acte qualifié, sans que rien n'indique, à ce stade, que l'Administration soit tenue de contrôler le respect matériel du champ d'habilitation de l'expert-comptable¹². La continuité ne serait cependant qu'apparente. Hier, un dépassement du champ d'habilitation exposait principalement son auteur aux sanctions prévues par le droit professionnel. Il serait désormais susceptible d'entraîner la nullité de la cession elle-même. La pratique se poursuivrait donc comme auparavant, passant sous les yeux de l'Administration sans que rien n'en révèle le vice éventuel. Elle accumulerait ainsi silencieusement des actes dont la validité dépendrait d'une condition que les parties ne seraient souvent pas en mesure d'apprécier. Le contentieux ne disparaîtrait pas, il changerait seulement de terrain. Ce déplacement du risque appelle un examen plus précis de la sanction encourue.

Une nullité comme instrument de police professionnelle. La sanction encourue serait alors la nullité, vraisemblablement absolue dès lors que la règle paraîtrait protéger l'intérêt général au sens de l'article 1179 du Code civil¹³. Elle ne pourrait donc être couverte par confirmation et pourrait être demandée par tout intéressé, ainsi que par le ministère public, conformément à l'article 1180 du Code civil. La régularisation rétroactive serait en outre douteuse s'agissant d'un

10 R. Mortier et a., « Nouveau monopole pour les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière », tribune, BRDA n° 14/2026, n° 35.

11 C. mon. fin., art. L. 561-2.

12 L'article 9 de la même loi modifie l'article L. 121 du LPF pour permettre à l'Administration de transmettre aux instances de l'ordre les informations nécessaires à l'engagement de poursuites pour exercice illégal de la profession d'expert-comptable. La présentation à l'enregistrement d'un acte prétendument rédigé par un expert-comptable qui ne le serait pas relèverait de ce circuit.

13 En ce sens, B. Dondero, « Cessions de parts ou actions de personnes morales à prépondérance immobilière : nouveau formalisme », JCP E 2026, 1213, n° 43.

acte solennel¹⁴. Cependant, la nullité demeurerait un instrument imparfait de contrôle du champ d'intervention de l'expert-comptable. Celui qui entend tirer profit de l'opération aurait rarement intérêt à en provoquer l'anéantissement, tandis qu'elle pourrait être invoquée, pendant cinq ans, par tout intéressé. Le défaut d'habilitation du rédacteur serait ainsi susceptible d'entraîner l'anéantissement de la cession conclue par les parties, sans préjudice de la mise en cause de sa responsabilité civile et des sanctions disciplinaires ou pénales auxquelles il pourrait être exposé. La nullité deviendrait de cette façon un instrument de police du champ d'habilitation, alors même qu'elle est traditionnellement destinée à sanctionner l'inobservation des conditions de validité de l'acte.

Une alternative laissée ouverte. Les difficultés qui précèdent tiennent moins à la finalité poursuivie par le législateur qu'à la rédaction retenue. Si celui-ci enten-

dait seulement maintenir l'intervention de l'expert-comptable dans les limites fixées par son statut professionnel, le renvoi opéré par le 3° du I pouvait être compris comme un simple rappel du droit existant, sans appeler de discussion sur la validité de la cession. S'il entendait, au contraire, faire du respect de cette habilitation une condition de la troisième voie prévue par l'article 1865-1, il pouvait l'exprimer explicitement ou retenir un critère objectif, immédiatement vérifiable par les parties. Entre ces deux conceptions, le texte n'a pas véritablement choisi. C'est cette incertitude rédactionnelle qui nourrit les ambiguïtés mises en évidence tout au long de cette étude et qui appellera, en définitive, une clarification par la jurisprudence ou par le législateur. Dans l'attente, on ne sait, à ce jour, si le défaut d'habilitation affecte seulement la situation du rédacteur ou s'il compromet également la validité de la cession.

¹⁴ En ce sens, R. Mortier et a., « Nouveau monopole pour les cessions de droits sociaux d'une personne morale à prépondérance immobilière », tribune, BRDA n° 14/2026, n°s 41 à 44.