CESSION DE TITRES DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE : BOULEVERSEMENT DEPUIS LE 27 JUIN 2026

Depuis le 27 juin 2026, céder des parts de SCI ne s'improvise plus. Le simple acte sous seing privé signé sur le coin d'une table entre un vendeur et un acheteur n'est plus suffisant. Il faut désormais se tourner vers un professionnel habilité du droit ou du chiffre.

Le législateur, souhaitant sécuriser ce type d'opération, est venu limiter les actes pouvant matérialiser ces cessions et plus largement les cessions de titres de société à prépondérance immobilière (SPI). Le non-respect de ce nouveau formalisme est sans appel : les cessions de SPI passés sous un autre formalisme que celui imposé par la loi du 25 juin 2026 sont désormais nuls.

La France compte environ 2 millions de SCI, le nouveau formalisme vous concerne dès lors que votre patrimoine familial ou professionnel est détenu dans une SPI.



Pourquoi cette réforme ?

L'objectif du texte se déduit de son intitulé et de son emplacement.

La loi n° 2026-534 du 25 juin 2026 est relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales.

L'article 68 qui nous intéresse fait partie du titre 2 « adapter les leviers de lutte aux nouvelles formes de fraudes et renforcer les sanctions » et du chapitre 1er « Tarir les sources de revenus occultes ou illicites et mieux sanctionner leurs bénéficiaires ».

Les objectifs du législateur sont affirmés : mettre fin aux cessions par simple acte sous seing privé et limiter les formes de cession de titres de SPI à des actes pris par des professionnels garants de la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Le paragraphe 2 de l'article 68 de la loi précise par ailleurs que les professionnels concernés doivent réaliser ces actes dans le respect des obligations de vigilance, de déclaration et d'information liées aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux. Dans ce cadre, ils s'assurent du consentement réel des parties et de la traçabilité des flux financiers.

Quelles sociétés sont concernées ?

Pas seulement les SCI. La règle vise toute société à prépondérance immobilière qu'elle qu'en soit la forme : SCI, SARL, SAS, SA ou SNC.

Deux conditions doivent être réunies :

- La société ne doit pas être cotée en bourse ;
- Son actif est, ou a été dans l'année précédant la cession, composé principalement d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales française ou étrangère, étant elles-mêmes des SPI.

Ce n'est donc ni la forme sociale, ni l'objet qui compte, mais ce que la société possède réellement. Les placements collectifs, comme les SCPI, sont exclus.

Quels actes sont désormais admis ?

Trois seulement ;

- l'acte authentique (acte notarié),
- l'acte contresigné par avocat conformément à l'article 1374 du Code civil,
- ou l'acte sous seing privé rédigé par un expert-comptable si et seulement si celui-ci y est légalement habilité, c'est-à-dire lorsque la cession s'inscrit dans le prolongement direct de sa mission principale de suivi comptable de la société.

Ces nouvelles règles s'applique à tous les actes conclus depuis le 27 juin 2026. Les projets négociés avant le 27 juin 2026 mais signés après doivent respecter les nouvelles obligations.

Quelle est la sanction ?

Double. Sur le plan civil, la cession est nulle : elle n'est censée n'avoir jamais eu lieu. L'acheteur n'est pas devenu associé, le vendeur l'est resté. Sur le plan fiscal, l'administration refuse d'enregistrer l'acte de cession s'il n'a pas une des trois formes requises.

Des questions demeurent

Le texte vise la « cession ». Son application aux donations ou aux apports de parts à une autre société fait débat. Un député a interrogé le Gouvernement sur ce point en août 2026. Dans l'attente d'une réponse, la prudence s'impose.

Le bon réflex

Vous tournez vers un professionnel qui devra systématiquement étudier l'actif de la société dont les titres sont cédés pour déterminer le formalisme à adopter.

Ambre PALACIOS
Avocat Cabinet Legiz Avocats
et Vincent FLAUTO
Avocat associé Cabinet Legiz Avocats

En Bref

Depuis le 27 juin 2026, céder des titres d'une société à prépondérance immobilière, SCI ou autre, exige un acte notarié, un acte d'avocat ou, dans certains cas, un acte d'expert-comptable habilité. À défaut, la sanction est sans appel : la cession est nulle et ne peut être enregistrée. On peut se réjouir que l'acte d'avocat soit placé au même rang que l'acte notarié, pour répondre aux objectifs du législateur au sujet d'opérations qui représentent une part non négligeable des cessions de titres en France.

L'Institut Nimois
des Avocats Conseil
INAC

16, rue Régale - 30000 NÎMES
Tél. : 04 66 36 25 25
www.avocats-nimes.org