

N° 271

SÉNAT

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1991 - 1992

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 11 février 1992

Enregistré à la Présidence du Sénat le 12 mars 1992

PROJET DE LOI

relatif aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances.

PRÉSENTÉ

au nom de Mme EDITH CRESSON,

Premier ministre,

Par M. Pierre BEREGOVOY,

ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget.

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Sociétés. Sociétés civiles de placement immobilier - Sociétés de crédit foncier - Fonds commun de créances.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le présent projet de loi a pour objet d'adapter les règles régissant des instruments existants du financement de l'immobilier. Les adaptations proposées concernent les sociétés civiles de placement immobilier autorisés à faire publiquement appel à l'épargne et les sociétés de crédit foncier. Elles sont complétées par une disposition relative aux fonds communs de créances, créés par la loi du 23 décembre 1988, qui doivent notamment permettre de faciliter le refinancement des crédits au logement.

I - Le titre Ier comprend des dispositions relatives aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées faire publiquement appel l'épargne

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) régies par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, ont connu, depuis le milieu des années quatre-vingt notamment, un développement important : en 1991, la collecte sur ce compartiment de l'épargne a ainsi dépassé 9 milliards de francs. Aujourd'hui, les quelque 260 SCPI représentent une capitalisation supérieure à 85 milliards de francs, et gèrent les fonds de 600 000 porteurs de parts.

Ce développement quantitatif s'est accompagné d'une diversification et d'une sophistication croissantes des produits offerts au public.

Cette double évolution, qui témoigne du rôle important joué par les SCPI dans le financement de l'immobilier, rend aujourd'hui nécessaire une réforme de la loi du 31 décembre 1970 : elle assurera à l'épargne investie en parts de SCPI des garanties équivalentes à celles qui entourent l'activité des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), dans le respect des caractéristiques originales qui ont fait le succès de ces sociétés.

Le présent projet de loi permettra ainsi de créer les conditions d'une croissance durable des SCPI et de leur transformation progressive en instrument d'épargne adapté aux besoins d'un large public.

Il s'articule autour de cinq axes principaux.

1) L'assouplissement des règles relatives à la détermination de l'objet social.

A l'heure actuelle, l'objet social des SCPI est exclusivement limité, par la loi du 31 décembre 1970, à l'acquisition et à la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Il ne peut être radicalement dérogé à ce principe, qui est la contrepartie d'un traitement fiscal privilégié, sans dénaturer la fonction des sociétés civiles de placement immobilier.

Il doit toutefois être aménagé, afin d'accompagner la modernisation de leur activité et de leur gestion.

L'article premier du présent projet de loi modifie à cet effet l'article premier de la loi du 31 décembre 1970.

Les SCPI seront désormais autorisées à acquérir, à titre accessoire, certains équipements ou installations nécessaires à l'utilisation de l'immeuble : il s'agira notamment des centraux téléphoniques, des éléments de signalisation et des réseaux informatiques lourds, de plus en plus nécessaires à la gestion des immeubles modernes.

Les SCPI pourront ensuite procéder à des travaux d'amélioration : cette faculté, ouverte afin de permettre aux gestionnaires de rénover le patrimoine immobilier des SCPI, s'exercera dans des conditions définies par décret.

Les SCPI pourront, enfin, dans les mêmes conditions, céder à titre exceptionnel des éléments de patrimoine immobilier : il s'agit d'une règle de bonne gestion, qui ne doit en aucun cas permettre à ces sociétés de se livrer à des opérations d'arbitrage de nature spéculative.

2) La protection de l'épargne investie en parts de SCPI.

Plusieurs dispositions du présent projet de loi permettront de mieux protéger l'épargne investie dans les SCPI.

L'article 2 impose aux fondateurs de la société de souscrire le capital social minimum, préalablement à tout appel public à l'épargne : cette règle permettra d'éviter que le public ne soit amené à souscrire au capital d'une société non constituée.

L'article 3 porte le montant du capital social minimum de 1 million à 5 millions de francs.

L'article 4 dispose que 15 % au moins du capital maximum, tel que fixé par les statuts, doit être souscrit par le public dans un délai d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription, à peine de dissolution de la société : cette disposition, complémentaire des précédentes, imposera une meilleure adéquation entre la surface financière affichée par la société et son assise réelle.

En cas de dissolution de la société pour non-respect de cette obligation, le jeu d'une garantie bancaire désormais obligatoire permettra d'assurer le remboursement des associés.

3) Une meilleure organisation de la gérance.

Sous l'empire de la loi du 31 décembre 1970, l'accès à la gérance des sociétés civiles de placement immobilier est libre.

Cette situation n'est pas satisfaisante, compte tenu notamment du professionnalisme croissant nécessaire à une gestion performante des SCPI.

Les articles 5 et 6 imposent aux organes de gestion, de direction et d'administration des SCPI, désormais dénommés sociétés de gestion, de recevoir l'agrément de la Commission des opérations de bourse et d'être constitués sous forme de société anonyme au capital minimal de 1,5 millions de francs, ou de société en nom collectif.

Les sociétés de gestion, qui agiront dans l'intérêt exclusif des associés, devront présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne notamment leurs moyens techniques et financiers, ainsi que l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

Elles devront enfin disposer d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds et valeurs qu'elles gèrent.

Ces dispositions nouvelles permettront d'aligner les conditions de constitution et de fonctionnement des sociétés de gestion des SCPI sur celles qui régissent les OPCVM.

L'article 7 détermine les incompatibilités se traduisant, pour les auteurs de crimes et de délits limitativement énumérés, par l'interdiction de fonder, d'administrer et de gérer une SCPI.

4) Une valorisation plus rigoureuse des parts et un marché secondaire plus liquide.

La détermination du prix des parts résulte aujourd'hui, en l'absence d'un marché organisé où se confrontent à tout instant l'offre et la demande, de l'application par les gestionnaires de méthodes de valorisation parfois peu en rapport avec la valeur réelle de la société.

Cette situation est peu satisfaisante pour l'épargnant, qui doit pouvoir connaître la valeur réelle des parts qu'il a souscrites.

Les articles 8, 9 et 10 du présent projet de loi imposent à cet effet aux SCPI la production pour chaque exercice d'un état comptable où figurent notamment la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution (c'est-à-dire la valeur de réalisation plus le montant des frais divers, soit 30 % du total en moyenne) des actifs immobiliers possédés.

Le prix de souscription des parts doit désormais être établi par référence à la valeur de reconstitution ainsi définie : tout écart de plus de 10 %, dans un sens ou dans l'autre, entre ces deux valeurs devra être justifié par les gestionnaires auprès de la Commission des opérations de bourse.

Sur le marché secondaire, les gestionnaires seront tenus de fixer un prix conseillé des parts et de rechercher un acquéreur pour toute offre de cession de parts à ce prix.

En période d'augmentation du capital, ce prix de cession conseillé sera, comme il est naturel, identique au prix de souscription.

Lorsque la société n'augmente plus son capital, les gestionnaires devront, au fur et à mesure qu'approche la date de liquidation statutaire de la SCPI, diminuer le montant des frais pris en compte dans le calcul du prix conseillé afin de tendre vers une valeur liquidative de la part.

Enfin, les dispositions de l'article 9 permettent d'assurer la liquidité en dernier ressort du marché secondaire, et donc de pourvoir en toutes circonstances au désintéressement des associés qui souhaitent vendre leurs parts : lorsque des offres de cession de parts ne trouvent pas acquéreur, la société de gestion doit en effet convoquer une assemblée générale extraordinaire, à laquelle il incombe de décider soit la diminution du prix de la part, soit la vente d'actifs immobiliers.

Afin de protéger au mieux les épargnants, l'ensemble de ces opérations est placé sous le contrôle des commissaires aux comptes et de la Commission des opérations de bourse.

5) Dispositions diverses.

L'article 11 permet d'assurer un emploi des fonds collectés auprès des épargnants qui soit conforme à l'objet social des SCPI : il n'est en effet pas sain que ces sociétés disposent de volants de

trésorerie importants affectés à des emplois financiers, au détriment de leur mission d'investissement dans l'immobilier.

L'article 13 a pour objet de faciliter les opérations de fusion entre SCPI : ainsi pourront se créer les regroupements nécessaires à la pérennité de leur action.

L'article 14 institue de nouvelles dispositions relatives au droit de vote proches de celles en vigueur dans les sociétés commerciales et non prévues dans la loi du 31 décembre 1970.

L'article 17 permet à la Commission des opérations de bourse d'exercer l'ensemble de ses compétences l'égard des SCPI.

II - Le titre II comprend des dispositions relatives aux sociétés de crédit foncier

Les sociétés de crédit foncier sont des sociétés financières dont l'objet social est de consentir des prêts gagés par une hypothèque, refinancés par des titres spécifiques, les obligations foncières, qui permettent leurs porteurs d'obtenir, en cas de défaillance de la société, un transfert de l'hypothèque à leur profit pour garantir le paiement des sommes dues.

Ces sociétés sont essentiellement implantées dans les pays de droit germanique, Allemagne et Danemark. Un décret du 28 février 1852 les a introduites en France. En 1860, ces sociétés ont été autorisées, selon les mêmes principes, à financer les collectivités locales par émissions d'obligations communales. En France deux sociétés relèvent de ce régime : le Crédit foncier de France (plus de 300 millions de francs de bilan) et le Crédit foncier et communal d'Alsace et de Lorraine (2 millions de francs de bilan).

L'adaptation du statut de ces sociétés a été engagée, il y a plus d'un an, afin de leur permettre de diversifier leur activité, en France et à l'étranger, dans le double contexte de la réduction des procédures de financement aidé et de la mise en place du marché unique européen. Elle comprend un volet législatif et un volet réglementaire. Le décret n° 91-295 du 20 mars 1991 portant modification et abrogation de diverses dispositions relatives aux sociétés de crédit foncier a déjà permis que les sociétés de crédit foncier puissent prêter jusqu' 60 % de la valeur du gage hypothécaire contre 50 % auparavant.

Le titre II du projet de loi poursuit dans cette voie en s'inspirant de l'assouplissement prudent et mesuré de l'objet social des banques hypothécaires qui a été décidé en Allemagne l'année dernière. Ce projet a été préparé en concertation avec le Crédit foncier de France et le Crédit foncier et communal d'Alsace et de Lorraine.

L'article 21 permet qu'à la garantie hypothécaire puisse être substituée la garantie de l'État ou d'une personne publique dans une zone qui sera définie par décret et qui sera limitée aux pays de l'OCDE ; les sociétés de crédit foncier ne peuvent accepter actuellement une telle substitution que pour l'État ou les personnes publiques françaises. L'article 22 permet que ces garanties viennent en complément de l'hypothèque et que soit dépassée la limite du prêt fixée à 60 % de la valeur du gage hypothécaire. L'article 23 reprend le privilège des porteurs d'obligations foncières énoncé à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1860, cette loi étant abrogée par l'article 26 ; il s'agit donc d'un simple aménagement rédactionnel.

L'article 24 permet aux sociétés de crédit foncier d'exercer, à titre accessoire, dans les conditions et limites fixées par leur statut, une activité de crédit banalisée et d'avoir recours aux titres subordonnés à durée déterminée (TSDI) prévus à l'article 339-7 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

L'article 25 élargit aux États et personnes publiques d'une zone définie par décret qui sera, là aussi, limitée aux pays de l'OCDE, l'autorisation donnée en 1860 aux sociétés de crédit foncier de prêter aux personnes publiques françaises.

L'article 26 abroge des dispositions désuètes telles que la tutelle du Crédit foncier de France sur le Comptoir des entrepreneurs, qui n'a plus lieu d'être maintenue aujourd'hui puisque le Comptoir ne mobilise plus ses crédits auprès du Crédit foncier, l'obligation pour le commissaire du Gouvernement de viser les lettres de gages émises par ces sociétés et la possibilité pour l'État d'acheter ces titres.

Au total, les dispositions proposées devraient faciliter l'adaptation des sociétés de crédit foncier au marché unique européen dans le respect de leur vocation d'origine, le crédit hypothécaire.

III - Le titre III comprend des dispositions relatives à la titrisation des créances

La loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances a autorisé l'introduction en France des techniques de titrisation, qui permettent de transformer des créances en titres négociables.

A la fin de l'année 1991, 30 fonds communs de créances s'étaient créés pour un volume d'émission de 17 milliards de francs. Le dispositif juridique permettant la titrisation des créances a ainsi prouvé sa viabilité.

De nombreux établissements de la place financière souhaiteraient toutefois que soit levée l'interdiction faite aux fonds communs de créances d'acheter des créances après leur constitution. Tel est l'objet de l'article 27 du projet de loi, qui modifie l'article 34 de la loi du 23 décembre 1988.

Cette mesure permettra aux émetteurs de créer plus facilement des parts de fonds communs de créances dont le capital ne soit pas fondant, d'amortir les coûts fixes du montage de ces émissions et d'allonger la durée moyenne des fonds, qui est actuellement assez courte. Les règles d'évaluation des créances et de contrôle par la Commission des opérations de bourse, prévues par la loi du 23 décembre 1988, s'appliqueront à ces acquisitions de créances. Ces créances devront être de même nature que les créances initialement acquises. L'émission des parts continuera à se faire en une seule fois.

Cette ouverture devrait être complétée sur le plan réglementaire par une modification du décret du 9 mars 1989 afin de permettre que les fonds communs de créances puissent acquérir des créances d'une durée inférieure à deux ans.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi relatif aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, qui sera chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIETES CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISEES A FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL A L'EPARGNE

CHAPITRE PREMIER

De l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier.

Article premier.

Le deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne est remplacé par les dispositions suivantes :

"Toutefois, peuvent faire publiquement appel à l'épargne, sous réserve de se conformer aux dispositions de la présente loi, les sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion

d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et acquérir certains équipements ou installations nécessaires à l'utilisation de l'immeuble. Elles peuvent, en outre, à titre exceptionnel, céder des éléments de patrimoine immobilier. Les conditions d'application des dispositions du présent alinéa sont déterminées par le décret prévu à l'article 37."

CHAPITRE II

Dispositions relatives à la protection des épargnants.

Art. 2.

Après l'article premier de la même loi, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :

"Art. 1-1. Les sociétés régies par les dispositions de la présente loi, dénommées ci-après sociétés civiles de placement immobilier, ne peuvent faire publiquement appel à l'épargne que lorsque les parts détenues par les membres fondateurs représentent une valeur totale au moins égale au capital social minimum tel que celui-ci est fixé à l'article 2 ci-dessous et que si elles justifient d'une garantie bancaire, approuvée par la Commission des opérations de bourse et destinée à faire face au remboursement prévu à l'article 2-1 ; les parts ainsi détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant cinq ans".

Art. 3.

L'article 2 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

"Art. 2. Le capital social minimum ne peut être inférieur 5 000 000 F. Les parts sont nominatives et d'un montant nominal minimum de 1 000 F. Le capital social des sociétés existant lors de la publication de la loi n° du relative aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances, doit être porté à 5 000 000 F avant le 31 décembre 1993."

Art. 4.

Après l'article 2 de la même loi, il est inséré un article 2-1 ainsi rédigé :

"Art. 2-1. À concurrence de 15 p. cent au moins, le capital maximum, tel que celui-ci est fixé par les statuts des sociétés régies par les dispositions de la présente loi, doit avoir été souscrit par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

"S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription."

Art. 5.

I - Les deux premières phrases de l'article 9 de la même loi sont rédigées comme suit :

"La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est obligatoirement assurée par une société de gestion désignée dans les statuts ou par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion, quelle que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité."

II - 1°) Dans la même loi, les mots : "organe de gestion, de direction ou d'administration" ou "organes de gestion, de direction ou d'administration" sont remplacés par les mots : "société de gestion" ou "sociétés de gestion".

2°) Aux premiers alinéas des articles 24, 25, 26, 28, aux articles 29 et 32, les mots : "les membres des" sont remplacés par les mots : "les dirigeants de la".

III - Dans le second alinéa de l'article 9, les mots : "les organes susvisés sont révocables" sont remplacés par les mots : "la société de gestion est révocable".

Art. 6.

Après l'article 9 de la même loi, sont insérés les articles 9-1, 9-2, 9-3 et 9-4 ainsi rédigés :

"Art. 9-1. La société de gestion est constituée sous la forme d'une société anonyme dont le capital minimum est fixé par décret sans pouvoir être inférieur à 1,5 million de francs, ou d'une société en nom collectif à la condition que, dans ce cas, l'un au moins des associés soit une société anonyme justifiant du capital social minimum susmentionné.

"La société de gestion doit être agréée par la Commission des opérations de bourse.

"La Commission des opérations de bourse peut, par décision motivée, retirer l'agrément d'une société de gestion.

"Art. 9-2. La société de gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

"Elle représente la société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

"Art. 9-3. La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'une garantie financière spécialement affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs reçus et gérés pour le compte de la société civile de placement immobilier. Cette garantie résulte de l'engagement d'un établissement de crédit ou d'un organisme de garantie collective.

"La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

"Art. 9-4. Les sociétés civiles de placement immobilier et les sociétés de gestion existantes doivent se mettre en conformité avec les dispositions des articles 9-1, 9-2, 9-3 de la présente loi dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° ... du ... relative aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances."

Art. 7.

Le premier alinéa de l'article 20 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

"Nul ne peut, à un titre quelconque, fonder une société civile de placement immobilier ou être associé d'une société de gestion ou assurer des fonctions de direction dans une société de gestion :

"1°) S'il a fait l'objet d'une condamnation :

"a) pour crime,

"b) pour violation des dispositions des articles 150, 151, 151-1, 177, 178, 179, 419 ou 420 du code pénal,

"c) pour vol, escroquerie ou abus de confiance,

"d) pour un délit puni, par des lois spéciales, des peines prévues aux articles 405, 406 et 410 du code pénal,

"e) pour soustractions commises par dépositaires publics, extorsion de fonds ou valeurs, banqueroute, atteinte au crédit de l'Etat ou infraction à la législation sur les changes,

"f) par application des dispositions du titre II de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, des articles 6 et 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité, de l'article 10 de la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972 relative au démarchage financier et à des opérations de placement et d'assurance ou de l'article 40 de la loi n° 83-1 du 3 janvier 1983 sur le développement des investissements et la protection de l'épargne,

"g) pour recel des choses obtenues à la suite de ces infractions,

"h) ou par application des dispositions des articles 75 et 77 à 84 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit ;

"2°) S'il a fait l'objet d'une condamnation par application des dispositions des articles 66, 67, 67-1 ou 69 du décret du 30 octobre 1935 modifié unifiant le droit en matière de chèques et relatif aux cartes de paiement ;

"3°) S'il a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée, constituant, d'après la loi française, une condamnation pour l'un des

crimes ou délits mentionnés au présent article ; le tribunal correctionnel du domicile du condamné apprécie, à la requête du ministère public, la régularité et la légalité de cette décision, et statue en chambre du conseil, l'intéressé dûment appelé, sur l'application en France de l'interdiction ;

"4°) Si une mesure de faillite personnelle ou une autre mesure d'interdiction prévue aux articles 185 à 195 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, ou, dans le régime antérieur, l'article 108 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes, a été prononcée à son égard ou s'il a été déclaré en état de faillite par une juridiction étrangère quand le jugement déclaratif a été déclaré exécutoire en France et s'il n'a pas été réhabilité ;

"5°) S'il a fait l'objet d'une mesure de destitution de fonctions d'officier ministériel en vertu d'une décision judiciaire ;

"6°) S'il a été condamné pour infraction à la législation ou à la réglementation des assurances."

CHAPITRE III

Du prix des parts et du marché secondaire des parts

Art. 8.

Après le deuxième alinéa de l'article 11 de la même loi, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

"La société de gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice, et dans des conditions fixées par le décret mentionné à l'article 37, un état annexe aux comptes qui retrace, outre la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de l'ensemble des actifs immobiliers de la société civile qu'elle gère, calculée à partir du coût de l'acquisition d'un patrimoine équivalent, y compris les frais de toute nature afférents à une telle acquisition.

"Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article 16 peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion."

Art. 9.

Après l'article 3 de la même loi, sont insérés des articles 3-1, 3-2 et 3-3 ainsi rédigés :

"Art. 3-1. Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article 11.

"Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à la Commission des opérations de bourse dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé des finances.

"Art. 3-2. La société de gestion établit un prix de cession conseillé des parts et, sauf pour les sociétés mentionnées à l'article 48 de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés, doit rechercher un acquéreur pour toute offre de cession à ce prix.

"En période d'augmentation de capital, le prix de cession conseillé des parts est égal au prix de souscription.

"Lorsque la société n'augmente plus son capital, le montant des frais pris en compte dans le calcul du prix conseillé doit être progressivement réduit afin de rapprocher, au plus tard à la date prévue par les statuts pour la liquidation de la société, le prix conseillé de la valeur de réalisation du patrimoine de la société.

"Art. 3-3. Lorsque la société de gestion constate que des offres de cession de parts d'associés, représentant au moins 5 p. cent des parts de la société civile, ne trouvent pas acquéreur au prix conseillé six mois après l'enregistrement de leur demande au registre constitué à cette fin, elle en informe sans délai la Commission des opérations de bourse et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de la notification ladite commission.

"La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport spécial des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix conseillé de la part, sous réserve que la capitalisation de la société ne soit pas diminuée de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. De telles cessions sont réputées exceptionnelles au sens du deuxième alinéa de l'article 1er.

"Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes, ainsi que les projets de résolution de l'assemblée générale sont soumis à la Commission des opérations de bourse, un mois avant la date de l'assemblée générale."

Art. 10.

Après l'article 4 de la même loi, il est inséré un article 4-1 ainsi rédigé :

"Art. 4-1. S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation de biens ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés d'une société civile faisant publiquement appel à l'épargne, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société mentionné à l'article 3 ci-dessus, sauf si les associés décident, à l'unanimité, la dissolution anticipée de la société ou si cette dissolution est prévue en pareil cas par les statuts."

CHAPITRE IV

Des règles relatives à la trésorerie.

Art. 11.

Après l'article 6 de la même loi, il est inséré un article 6-1 ainsi rédigé :

"Art. 6-1. Il ne peut être procédé à aucune augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation n'ont pas été investis conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article premier de la présente loi ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

"Les sociétés régies par les dispositions de l'article 48 de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés ne pourront créer de parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois ne sont pas investis conformément à l'objet social de la société ou affectés à des investissements en cours de réalisation."

Art. 12.

Au troisième alinéa de l'article 6 de la même loi, les mots : "la date d'ouverture de la souscription" sont supprimés.

CHAPITRE V

De la fusion des sociétés civiles de placement immobilier

Art. 13.

Après l'article 18 de la même loi, sont insérés des articles 18-1 à 18-4 ainsi rédigés :

"Art. 18-1. Une société civile de placement immobilier ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier, géant un patrimoine immobilier de composition comparable.

"Les conditions d'application du présent article sont fixées par le décret mentionné à l'article 37.

"Art. 18-2. L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées se prononcer sur l'opération.

"Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

"Art. 18-3. L'opération de fusion est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

"Art. 18-4. L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'approbation des apports en nature, conformément aux dispositions de l'article 7 de la présente loi."

CHAPITRE VI

Dispositions diverses.

Art. 14.

Après l'article 14 de la même loi, sont insérés des articles 14-1 et 14-2 ainsi rédigés :

"Art. 14-1. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

"Les clauses contraires aux dispositions de l'alinéa précédent sont réputées non écrites.

"Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

"Art. 14-2. Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé des finances. Les clauses contraires des statuts sont réputées non écrites.

"Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans un délai fixé par le même arrêté. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs."

Art. 15.

Après le cinquième alinéa de l'article 18 de la même loi, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

"Le commissaire aux comptes porte à la connaissance de l'assemblée générale des associés, ainsi qu'à celle de la Commission des opérations de bourse, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevées dans l'accomplissement de sa mission."

Art. 16.

Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un article 33-1 ainsi rédigé :

"Art. 33-1. Quiconque aura contrevenu l'interdiction mentionnée au premier alinéa de l'article 20 sera puni d'une amende

de 100 000 F à 1 000 000 F et d'un emprisonnement de un à cinq ans, ou de l'une de ces deux peines seulement."

Art. 17.

L'article 34 de la même loi est remplacé par les dispositions suivantes :

"La Commission des opérations de bourse exerce à l'égard des sociétés civiles de placement immobilier, nonobstant le fait que leurs parts ne sont pas admises à la cote officielle des bourses de valeurs, l'ensemble des compétences qui lui sont reconnues par l'ordonnance modifiée n° 67-833 du 28 septembre 1967.

"Les sanctions prévues à l'article 10 de l'ordonnance mentionnée à l'alinéa précédent pour les infractions qui sont définies audit article s'appliquent aux dirigeants des sociétés de gestion."

Art. 18.

Après l'article 34 de la même loi, il est inséré un article 34-1 ainsi rédigé :

"Art. 34-1. Seront punis d'un emprisonnement de deux à cinq ans et d'une amende de 100 000 F à 1 000 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les dirigeants d'une société de gestion qui auront exercé leurs fonctions sans que celle-ci ait obtenu l'agrément de la Commission des opérations de bourse conformément aux dispositions de l'article 9-1, ou après le retrait de cet agrément."

Art. 19.

Après l'article 36 de la même loi, il est inséré un article 36-1 ainsi rédigé :

"Art. 36-1. Les dispositions du second alinéa de l'article 1865 du code civil relatives à la publication des cessions ne sont pas applicables aux sociétés soumises aux dispositions de la présente loi."

Art. 20.

A l'article 12 de l'ordonnance modifiée n° 67-833 du 28 septembre 1967 instituant une Commission des opérations de bourse et relative à l'information des porteurs de valeurs mobilières et à la publicité de certaines opérations de bourse, sont ajoutés, après les mots : "gérants de portefeuille", les mots : "ou des sociétés de gestion de sociétés civiles de placement immobilier".

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER

Art. 21.

La deuxième phrase de l'article 6 du décret du 28 février 1852 relatif aux sociétés de crédit foncier est remplacée par les dispositions suivantes :

"A la garantie hypothécaire peut être substituée, en France et à l'étranger, dans les conditions et limites prévues par les statuts, la garantie totale de l'Etat ou d'une collectivité publique, d'un établissement public ou d'une entreprise du secteur public ou de toute autre personne morale constituée entre des Etats ou des collectivités publiques. Un décret en Conseil d'Etat détermine la zone géographique dans laquelle ces garanties peuvent être acceptées par les sociétés de crédit foncier en substitution de l'hypothèque."

Art. 22.

L'article 7 du même décret est modifié ainsi qu'il suit :

1°) La deuxième phrase du premier alinéa est remplacée par la phrase suivante :

"Cette quotité peut être dépassée lorsqu'une des garanties mentionnées à l'article 6 vient en complément de l'hypothèque au moins pour la fraction du prêt excédant cette quotité."

2°) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"Cette quotité peut également être dépassée lorsque le prêt est réalisé dans le cadre de conventions passées avec l'Etat ou une collectivité territoriale française."

Art. 23.

A l'article 13 du même décret, il est ajouté un troisième alinéa ainsi rédigé :

"Les créances provenant des prêts hypothécaires sont affectées par privilège au paiement des obligations créées en représentation de ces prêts."

Art. 24.

L'article 44 du même décret est remplacé par les dispositions suivantes :

"Indépendamment des prêts amortissables par annuités à long terme, visés à l'article 1er ci-dessus et qui constituent leur objet principal, les sociétés peuvent, quelle que soit l'origine des fonds utilisés, réaliser des prêts remboursables suivant toute autre modalité. Ces prêts qui sont consentis dans les conditions fixées aux articles 6 et 7 ci-dessus, bénéficient des privilèges prévus au titre IV du présent décret.

"Outre les fonds provenant d'émissions d'obligations, elles peuvent également se procurer toutes autres ressources en vue du financement de leurs opérations. Le remboursement de ces ressources est assorti des mêmes garanties que le paiement des obligations.

"Les sociétés de crédit foncier peuvent aussi, à titre accessoire, dans les conditions et limites fixées par leurs statuts, se procurer des ressources dont le remboursement ne bénéficie pas des garanties définies au deuxième alinéa du présent article. Elles peuvent notamment émettre des valeurs mobilières soumises aux dispositions de l'article 339-7 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

"Les prêts consentis au moyen de ces fonds ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 et 7 et ne bénéficient pas des dispositions du titre IV."

Art. 25.

Il est ajouté au même décret un article 50 ainsi rédigé :

"*Art. 50.* Dans une zone géographique définie par décret en Conseil d'Etat, les sociétés de crédit foncier peuvent prêter, dans les conditions prévues par leurs statuts, aux Etats, aux collectivités publiques, aux établissements publics ou entreprises du secteur public ou aux personnes morales constituées entre des Etats ou des collectivités publiques ou dans le cadre de traités ou d'accords régulièrement ratifiés.

"Elles peuvent également, dans les mêmes conditions, consentir des prêts bénéficiant de la garantie d'une ou de plusieurs personnes morales énumérées à l'alinéa précédent.

"Pour le financement de ces prêts et jusqu'à concurrence de leur montant, les sociétés de crédit foncier peuvent émettre des obligations, dites obligations communales, soumises aux dispositions applicables aux obligations foncières. Les créances provenant de ces prêts sont affectées, par privilège, au paiement de ces obligations."

Art. 26.

Sont abrogés :

1°) La loi du 26 mai 1860 qui substitue la société du crédit foncier de France au comptoir d'escompte de Paris pour toutes les opérations de ce comptoir avec le sous-comptoir des entrepreneurs du bâtiment ;

2°) La loi du 6 juillet 1860 qui autorise la société du crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter ;

3°) Les articles 5 et 11 et les deux derniers alinéas de l'article 14 du décret du 28 février 1852 susmentionné ;

4°) Le décret du 28 mars 1852 relatif aux sociétés de crédit foncier.

TITRE III

DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CREANCES

Art. 27.

L'article 34 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances est ainsi modifié :

1°) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"Le fonds commun de créances est une copropriété qui a pour objet exclusif d'acquérir des créances détenues par des établissements de crédit ou la Caisse des dépôts et consignations et d'émettre des parts représentatives de ces créances. Les parts d'un fonds commun de créances sont émises en une seule fois."

2°) La première phrase du troisième alinéa est remplacée par la phrase suivante :

"Les conditions dans lesquelles le fonds peut acquérir des créances après l'émission des parts et les règles de placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation sont définies par décret."

Fait à Paris, le 11 mars 1992.

Signé : EDITH CRESSON

Par le Premier ministre :

Le Ministre d'Etat, ministre de l'Economie, des Finances et du Budget

Signé : Pierre BEREGOVY