

N° 125

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1992-1993

Annexe au proces-verbal de la séance du 15 décembre 1992.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE.

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement
et d'administration générale.)

*L'Assemblée nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi
dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : Première lecture : 271, 322 et T.A. 155 (1991-1992).

Assemblée nationale (9^e législ.) : Première lecture : 2815, 3080 et T.A. 771.

Sociétés.

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES À FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL À L'ÉPARGNE

CHAPITRE PREMIER

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

Article premier.

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 ainsi rédigé :

« Article premier. — Les sociétés civiles régies par le présente loi, dénommées sociétés civiles de placement immobilier, peuvent faire publiquement appel à l'épargne.

« Elles ont 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, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elles peuvent acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elles peuvent, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les conditions d'application des dispositions du présent alinéa sont déterminées par le décret mentionné 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 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 trois ans à compter de la délivrance du visa de la commission des opérations de bourse. »

Art. 3 à 5.

..... Conformes

Art. 6.

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

« *Art. 9-1 et 9-2.* — *Non modifiés*

« *Art. 9-3.* — 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.

« La société de gestion de la société civile de placement immobilier ne peut recevoir des fonds pour le compte de la société civile de placement immobilier.

« *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, 9-1, 9-2 et 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 quinze alinéas ainsi rédigés :

« Nul ne peut, à un titre quelconque, fonder une société civile de placement immobilier, être membre de son conseil de surveillance 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 à 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 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 judiciaires 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 quatrième alinéa de l'article 11 de la même loi, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les dirigeants de la société de gestion établissent, en outre, à la clôture de chaque exercice, et dans les conditions fixées par le décret mentionné à l'article 37, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

« 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 les articles 3-1 à 3-3 ainsi rédigés :

« Art. 3-1. — *Non modifié*

« Art. 3-2. — Sauf pour les sociétés à capital variable, la société de gestion établit un prix de cession conseillé des parts et 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 du prix déterminé sur la base de la valeur de réalisation mentionnée à l'article 11.

« *Art. 3-3.* — Lorsque la société de gestion constate que des offres de cession de parts d'associés, représentant au moins 5 % des parts de la société civile, ne trouvent pas acquéreur au prix conseillé six mois après l'inscription de leur demande sur le registre de la société mentionnée à l'article 3, 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 cette information. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de six mois représentent au moins 5 % des parts de la société à capital variable.

« La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix de la part, sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. De telles cessions sont réputées répondre aux conditions définies par le deuxième alinéa de l'article premier.

« Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes, ainsi que les projets de résolution de l'assemblée générale sont transmis 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 ou redressement judiciaires 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. »

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 peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article premier de la présente loi.

« Les sociétés régies par les dispositions de l'article 48 de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés pourront créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article premier de la présente loi. »

Art. 12.

Au troisième alinéa de l'article 6 de la même loi, les mots : « à 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 les articles 18-1 à 18-4 ainsi rédigés :

« *Art. 18-1.* — *Non modifié*

« *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 à se prononcer sur l'opération.

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

« La mission des commissaires aux comptes s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues pour les commissaires à la fusion à l'article 377 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Art. 18-3. — *Non modifié*

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

CHAPITRE VI

Dispositions diverses.

Art. 14 A (nouveau).

L'article 14 de la même loi est ainsi modifié :

I. — Le septième alinéa (1°) est abrogé.

II. — Le sixième alinéa est complété par les mots : « , lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article 18 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes ».

III. — Le huitième alinéa (2°) est abrogé.

Art. 14 à 19, 19 bis et 20.

..... Conformes

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES
AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER

Art. 21, 22, 22 *bis*, 23 à 26.

..... Conformes

TITRE III
DISPOSITION RELATIVE
AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES

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 ainsi rédigé :

« Le fonds commun de créances est une copropriété qui a pour objet exclusif d'acquérir des créances détenues par des établissements de crédit, la Caisse des dépôts et consignations ou les entreprises d'assurance, 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 ainsi rédigée :

« 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. »

3° La dernière phrase du cinquième alinéa est abrogée.

Art. 27 bis (nouveau)

L'article 34 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 précitée est ainsi modifié :

I. — La dernière phrase du septième alinéa est ainsi rédigée :

« La remise du bordereau entraîne de plein droit le transfert des sûretés garantissant chaque créance et son opposabilité aux tiers sans qu'il soit besoin d'autre formalité. »

II. — Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires, la désignation du fonds peut être valablement substituée à celle des copropriétaires. »

Art. 27 ter (nouveau)

La loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 précitée est ainsi modifiée :

I. — Le premier alinéa de l'article 35 est ainsi rédigé :

« Un document contenant une appréciation des caractéristiques des parts que le fonds est appelé à émettre et des créances qu'il se propose d'acquérir et évaluant les risques que présentent ces dernières est établi par un organisme figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé de l'économie après avis de la commission des opérations de bourse. Il est annexé à la note d'information et communiqué aux souscripteurs des parts. »

II. — L'article 37 est ainsi rédigé :

« *Art. 37.* — Le fonds commun de créances est constitué à l'initiative conjointe d'une société chargée de la gestion du fonds et d'une personne morale dépositaire des actifs du fonds.

« La société de gestion du fonds doit être agréée par la commission des opérations de bourse, qui peut, par décision motivée, retirer son agrément.

« Cette société de gestion et cette personne établissent une note d'information destinée à l'information préalable des souscripteurs sur l'opération, selon les dispositions des articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 29 septembre 1967 instituant une commission des opérations de bourse.

« Un décret fixe la nature et les caractéristiques des créances que peuvent acquérir les fonds communs de créances et des garanties contre les risques de défaillance des débiteurs de ces créances. »

III. — L'article 39 est ainsi rédigé :

« Art. 39. — Seront punis d'une amende de 100 000 F à 5 millions de francs et de six mois à deux ans d'emprisonnement les promoteurs d'un fonds commun de créances qui auront procédé au placement de parts de ce fonds sans agrément de la société de gestion du fonds ou sans visa de la commission des opérations de bourse. »

IV. — Le I de l'article 40 est supprimé.

Art. 28.

..... Conforme

Délibéré en séance publique, à Paris, le 15 décembre 1992.

Le Président,

Signé : HENRI EMMANUELLI.