

N° 322

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1991 - 1992

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 mai 1992.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur le projet de loi relatif aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances,*

Par M. Etienne DAILLY,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larche, *président* ; Louis Virapoullé, François Giacobbi, Charles de Cuttoli, Guy Allouche, *vice-présidents* ; Charles Lederman, René-Georges Laurin, Bernard Laurent, *secrétaires* ; Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Pierre Biarnes, Christian Bonnet, Philippe de Bourgoing, Raymond Bouvier, Camille Cabana, Jean Chamant, Raymond Courrière, Etienne Dailly, André Daugnac, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Claude Estier, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. Henri Gallet, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Huffel, Charles Jolibois, Lucien Lanier, Paul Masson, Daniel Millaud, Lucien Neuwirth, Charles Ornano, Georges Othily, Robert Pagès, Claude Pradille, Albert Ramassamy, Michel Rufin, Jacques Sourdille, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Georges Treille.

Voir le numéro :

Sénat : 271 (1991-1992).

---

Sociétés.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b> .....	7
<b>I - LE TITRE PREMIER DU PROJET DE LOI : LA MODIFICATION DU STATUT DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER</b> .....	7
<b>A. L'ORIGINE DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (S.C.P.I.)</b> .....	8
<b>B. LE RÉGIME JURIDIQUE DES S.C.P.I. DÉFINI PAR LA LOI N° 70-1300 DU 31 DÉCEMBRE 1970</b> .....	9
<b>C. LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DES S.C.P.I. ET LEUR IMPORTANCE ACTUELLE</b> .....	9
<b>D. LA RÉFORME PROPOSÉE PAR LE PROJET DE LOI ET LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION</b> .....	10
<b>II - LE TITRE II DU PROJET DE LOI : LES AMÉNAGEMENTS DU RÉGIME JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER</b> ....	16
<b>A. LES ORIGINES DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER FRANÇAISES</b> .	16
<b>B. L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER FRANÇAISES</b> ....	18
<b>C. L'ENVIRONNEMENT EUROPÉEN DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER</b> .....	20
<b>D. LES MODIFICATIONS STATUTAIRES PROPOSÉES PAR LE PROJET DE LOI ET LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION</b> .....	21
<b>III - LE TITRE III DU PROJET DE LOI : LA DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES</b> .....	23

	<u>Pages</u>
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	25
<b>TITRE PREMIER - DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES À FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL À L'ÉPARGNE</b> .....	25
<b>CHAPITRE PREMIER : DE L'OBJET SOCIAL DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER</b> .....	25
<i>Article premier : Définition de l'objet social</i> (article premier de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	25
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ÉPARGNANTS</b> .....	28
<i>Article 2 : Souscription du capital social minimum par les membres fondateurs - Garantie bancaire</i> (article 1-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	28
<i>Article 3 : Capital social minimum</i> (article 2 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	30
<i>Article 4 : Souscription minimale du capital par le public</i> (article 2-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	31
<i>Article 5 : Sociétés de Gestion</i> (article 9 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	31
<i>Article 6 : Garanties offertes par les Sociétés de Gestion</i> (articles 9-1 à 9-4 nouveaux de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	32
<i>Article 7 : Interdictions de gérer</i> (article 20 - 1er alinéa de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	35
<b>CHAPITRE III : DU PRIX DES PARTS ET DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS</b> .....	38
<i>Article 8 : Etat annexe aux comptes</i> (article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	38
<i>Article 9 : Détermination des prix de souscription et de cession des parts</i> (articles 3-1 à 3-3 nouveaux de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	39
<i>Article 10 : Faillite d'un associé</i> (article 4-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	41
<b>CHAPITRE IV : DES RÈGLES RELATIVES A LA TRÉSORERIE</b> .....	43
<i>Article 11 : Gestion de la trésorerie</i> (article 6-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	43

	<u>Pages</u>
<b>Article 12 : Offres de cession de parts</b> (article 6-3e alinéa de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	44
<b>CHAPITRE V : DE LA FUSION DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER</b> .....	45
<b>Article 13 : Procédure de fusion</b> (articles 18-1 à 18-4 nouveaux de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	45
<b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	46
<b>Article 14 : Procédures de vote</b> (articles 14-1 et 14-2 nouveaux de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	46
<b>Article 15 : Contrôle des Commissaires aux Comptes</b> (article 18 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	47
<b>Article 16 : Sanction des interdictions de gérer</b> (article 33-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	48
<b>Article 17 : Compétences de la C.O.B.</b> (article 34 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	49
<b>Article 18 : Sanction des dirigeants d'une Société de Gestion non agréée par la C.O.B.</b> (article 34-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	50
<b>Article 19 : Formalités applicables à la cession de parts</b> (article 36-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970) .....	51
<b>Article additionnel après l'article 19 : Dispositions de coordination</b> .....	52
<b>Article 20 : Contentieux des décisions de la C.O.B. relatives à l'agrément des Sociétés de Gestion</b> (article 12 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967) .....	53
<b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CREDIT FONCIER</b> .....	53
<b>Article 21 : Nature des garanties susceptibles de se substituer à la garantie hypothécaire</b> (article 6 du décret du 28 février 1852 relatif aux sociétés de crédit foncier) .....	53
<b>Article 22 : Dépassement de la quotité des prêts hypothécaires</b> (article 7 du décret du 28 février 1852) .....	55
<b>Article additionnel après l'article 22 : Modalités de remboursement des prêts hypothécaires</b> (article 10 du décret du 28 février 1852) .....	57
<b>Article 23 : Privilège des porteurs d'obligations foncières</b> (article 13-3ème alinéa nouveau du décret du 28 février 1852) .....	58

<b>Article 24 : Diversification des activités des Sociétés de Crédit Foncier</b> (article 44 du décret du 28 février 1852) .....	59
<b>Article 25 : Prêts aux collectivités publiques ou avec leur garantie - Obligations communales</b> (article 50 nouveau du décret du 28 février 1852) .....	61
<b>Article 26 : Abrogations diverses</b> .....	63

**TITRE III : DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES** .....

<b>Article 27 : «Rechargeabilité» des Fonds Communs de Créances</b> (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) ...	64
--	----

<b>Article additionnel après l'article 27 : Régime disciplinaire des Sociétés de Gestion</b> (article 40-1 nouveau de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988) .....	66
--	----

<b>Article additionnel après l'article 27 : Opérations de crédit réalisées par les Fonds Communs de Créances</b> (article 11 de la loi n° 84-46 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit) .....	66
--	----

**CONCLUSION** .....

**TABLEAU COMPARATIF** .....

Mesdames, Messieurs,

Selon son exposé des motifs, le présent projet de loi a pour objet « *d'adapter les règles régissant des instruments existants du financement de l'immobilier* ». Il est présenté comme s'inscrivant dans une politique d'encouragement au développement de l'épargne et de l'investissement immobilier, notamment grâce à une amélioration de la protection offerte à l'épargnant.

Il comprend trois volets distincts : une modification du statut des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Titre premier), des aménagements du régime juridique des Sociétés de Crédit Foncier (Titre II) et une disposition relative aux Fonds Communs de Créances (Titre III).

## **I - LE TITRE PREMIER DU PROJET DE LOI : LA MODIFICATION DU STATUT DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER**

**Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (S.C.P.I.) sont des sociétés d'investissement collectif ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts dans le public.**

## **A. L'ORIGINE DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (S.C.P.I.)**

**De telles sociétés, qui adoptaient le statut civil mais faisaient appel public à l'épargne, étaient apparues en 1964.**

**En l'absence de toute réglementation spécifique, ces sociétés étaient alors soumises au droit commun des sociétés civiles, savoir des sociétés de personnes dont les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à l'égard des tiers, à proportion de leur part dans le capital social (article 1857 du code civil).**

**Le choix du statut civil leur permettait de bénéficier de la transparence fiscale et donc de ne pas être assujetties à l'impôt sur les sociétés ; mais l'imprécision et l'inadaptation de ce statut n'offraient aucune protection à l'épargne publique qu'elles sollicitaient néanmoins.**

**C'est dans ce contexte qu'à la fin des années soixante, se sont développées dans ces sociétés un certain nombre de pratiques abusives : recours par voie de presse à une large publicité revêtant un caractère illusoire ou fallacieux, absence de rigueur dans la gestion et la distribution des revenus, etc... Des « affaires » au grand retentissement telles que les scandales de la « Garantie foncière » et du « Patrimoine foncier » ont même donné lieu à des procédures d'instructions judiciaires ainsi qu'à une commission d'enquête parlementaire présidée par François Le Douarec à l'Assemblée nationale, dont le rapport a été publié le 28 avril 1972 (1).**

**Ces abus ont également été à l'origine de l'intervention du législateur. Dans un premier temps, une loi du 28 décembre 1966, complétée par un décret du 15 mars 1968, a tenté de réglementer la publicité diffusée par les sociétés civiles faisant appel public à l'épargne. Cette première intervention législative s'étant avérée insuffisante, le statut juridique des Sociétés Civiles de Placement Immobilier a été précisé 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.**

---

(1) rapport n° 2290 (1971-1972)

**B. LE RÉGIME JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (S.C.P.I.) DÉFINI PAR LA LOI N° 70-1300 DU 31 DÉCEMBRE 1970**

**Cette loi pose le principe de l'interdiction pour les sociétés civiles de faire appel public à l'épargne, à l'exception d'une catégorie particulière d'entre elles : les sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, les S.C.P.I..**

Le statut juridique de cette catégorie particulière de sociétés civiles résulte de larges emprunts au droit des sociétés anonymes, notamment en ce qui concerne leurs règles de constitution et de fonctionnement.

Par dérogation au droit commun des sociétés civiles, la responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au double de la fraction du capital qu'ils possèdent et la cession de parts sociales est libre, sauf si une clause des statuts impose l'agrément du cessionnaire.

La protection des épargnants est par ailleurs assurée par la mise en place d'un contrôle obligatoire des Commissaires aux Comptes et par l'extension à ces sociétés de la compétence de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) bien que leurs parts ne soient pas admises à la cote officielle des bourses de valeurs.

Enfin, la loi du 31 décembre 1970 consacre dans son article 35 l'application aux S.C.P.I. du principe de la **translucidité fiscale**. Les dividendes distribués par les sociétés sont assimilés à des revenus perçus directement par chacun de leurs associés et c'est ce dernier qui est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit d'une personne morale relevant de cet impôt.

**C. LE DÉVELOPPEMENT RÉCENT DES S.C.P.I. ET LEUR IMPORTANCE ACTUELLE**

**Sous le régime de cette loi du 31 décembre 1970, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier ont connu un**

**développement considérable, particulièrement rapide depuis 1985.**

La collecte annuelle, après avoir stagné autour de un milliard de francs par an entre 1975 et 1984, est en effet passée de 2 milliards de francs en 1985 à respectivement 5, 9 et 9,5 milliards en 1986, 1987 et 1988. Elle a atteint 11,5 milliards de francs en 1989 et 1990, et ne s'est un peu ralentie que sous l'effet de la crise du marché de l'immobilier, avec 9,2 milliards de francs en 1991.

Parallèlement, le nombre des S.C.P.I. s'est multiplié, passant d'une quinzaine dans les années 1970 à 50 en 1980, 90 en 1985 et 270 aujourd'hui.

Quant à leur capitalisation totale, elle s'élève actuellement à environ 90 milliards de francs détenus par un nombre de porteurs de parts de l'ordre de 650 000.

**Les S.C.P.I. constituent donc désormais la forme la plus dynamique de placement collectif dans le secteur immobilier. Elles se sont spécialisées dans l'immobilier d'entreprise, dont le rendement est plus élevé que celui de l'immobilier d'habitation qui ne représente qu'une faible part de leur patrimoine global (6 % environ).**

Les S.C.P.I. s'adressent à une épargne à long terme, ce qui explique la grande stabilité de leurs porteurs de parts. Le marché secondaire n'est en effet que faiblement développé (en 1991, il a représenté environ 2 % de la capitalisation totale).

**Permettant à l'épargnant de percevoir des revenus réguliers sans soucis de gestion, elles sont devenues dans le secteur de l'investissement immobilier l'équivalent de ce que sont les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (O.P.C.V.M.) dans le secteur des placements financiers.**

#### **D. LA RÉFORME PROPOSÉE PAR LE PROJET DE LOI ET LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION**

**Face à ce développement considérable, il importe, tout en respectant la spécificité de ces sociétés, d'accroître la protection de l'épargnant en assurant, comme l'affirme l'exposé des motifs, «à l'épargne investie en parts de S.C.P.I., des**

*garanties équivalentes à celles qui entourent l'activité des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (O.P.C.V.M.)».*

**Les principales modifications proposées par le projet de loi au statut des S.C.P.I. sont les suivantes :**

**1. Un assouplissement à la détermination de leur objet social tendant à répondre au développement et à la diversification de l'activité des S.C.P.I. C'est l'objet de l'article 1er du projet de loi.**

Selon les dispositions de l'article premier de la loi du 31 décembre 1970, l'objet social des S.C.P.I. est aujourd'hui exclusivement limité à *«l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif»*.

Tout en maintenant cette définition, le projet de loi prévoit que les S.C.P.I. pourront également, pour les besoins de la gestion de leur patrimoine, procéder à des travaux d'amélioration (mais non de construction ou d'agrandissement), acquérir certains équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et, à titre exceptionnel, céder des éléments de patrimoine immobilier, cette dernière formulation semblant d'ailleurs exclure la possibilité pour les S.C.P.I. de procéder à des opérations d'arbitrage au sein de leur patrimoine.

Il est toutefois à noter que cet assouplissement de la définition légale de l'objet social des S.C.P.I. semble correspondre à la consécration de pratiques déjà admises tant par la C.O.B. que par l'administration fiscale, en ce qui concerne les travaux d'amélioration et les cessions exceptionnelles.

\*

\* \*

**La rédaction de cet article premier lui paraissant trop restrictive, votre Commission vous proposera de la modifier sur deux points, en prévoyant :**

**- d'une part, d'étendre aux travaux d'agrandissement et de reconstruction la possibilité offerte aux S.C.P.I. de procéder à des travaux d'amélioration ;**

**- d'autre part, d'assouplir la disposition concernant les cessions d'immeubles en autorisant les S.C.P.I. à céder des éléments de leur patrimoine immobilier sous la double**

**condition que les immeubles ainsi cédés n'aient pas été achetés en vue d'être revendus et que l'activité de revente ne présente pas un caractère habituel.**

**2. Un renforcement des règles de constitution d'une S.C.P.I tendant à assurer une meilleure protection de l'épargnant.**

Avant de faire publiquement appel à l'épargne, les membres fondateurs devront souscrire des parts pour une valeur totale au moins égale au capital social minimum. La souscription de l'épargnant ne pourra donc plus être sollicitée par une société non encore constituée et les parts des membres fondateurs resteront inaliénables pendant une durée de cinq ans. C'est l'objet de l'article 2 du projet de loi.

Quant au capital social minimum, il est porté de 1 à 5 millions de francs. C'est l'objet de l'article 3 du projet de loi.

Enfin, si dans le délai d'un an un montant minimum de 15 % du capital social maximum n'a pas été souscrit par le public, la société sera dissoute et les associés remboursés grâce au jeu d'une garantie bancaire rendue obligatoire et devant être approuvée par la C.O.B. Cette disposition, qui fait l'objet de l'article 4 du projet de loi, devrait permettre, selon l'exposé des motifs, d'assurer à l'épargnant *«une meilleure adéquation entre la surface financière affichée par la société et son assise réelle»*.

\*

\* \*

**Sur les articles 2 et 3 relatifs au capital social, votre Commission vous proposera –outre un amendement de forme relatif au délai dans lequel les sociétés existantes devront, le cas échéant, procéder à l'augmentation de leur capital– un amendement tendant à réduire de cinq à deux ans la durée minimale de détention des parts souscrites par les membres fondateurs. Une immobilisation pendant cinq ans du capital minimum, par ailleurs porté à 5 millions de francs, semble en effet constituer une contrainte trop lourde pour les membres fondateurs.**

**3. Des dispositions organisant la gérance des S.C.P.I. dans des conditions analogues à celles qui sont aujourd'hui imposées aux O.P.C.V.M. et tendant donc aussi à assurer une meilleure protection de l'épargnant.**

L'accès à la gérance des S.C.P.I. est actuellement libre ; la loi de 1970 n'impose en effet aucune condition particulière aux «*organes de gestion, de direction ou d'administration*».

Selon les dispositions du projet de loi, la gérance d'une S.C.P.I. devra désormais être confiée à une Société de Gestion, ce qui correspond d'ailleurs aujourd'hui à la pratique la plus fréquente. Cette Société de Gestion devra d'une part prendre la forme d'une société anonyme au capital minimum de 1,5 million de francs ou d'une société en nom collectif dont l'un des associés soit une société anonyme justifiant de ce capital minimum et, d'autre part, recevoir l'agrément de la C.O.B.

La Société de Gestion devra également offrir des «*garanties suffisantes*» concernant notamment ses moyens techniques et financiers, ainsi que l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle devra bénéficier d'une garantie financière spécialement affectée au remboursement des fonds et valeurs gérés pour le compte de la S.C.P.I. C'est l'objet des articles 5 et 6 du projet de loi.

Le projet de loi prévoit également l'interdiction de fonder ou de gérer une S.C.P.I. pour les auteurs d'un certain nombre de crimes et de délits limitativement énumérés ; c'est l'objet de l'article 7 du projet ; les sanctions pénales applicables en cas de non-respect de ces interdictions ; c'est l'objet de l'article 16 du projet ; ou de direction d'une société de gestion en l'absence d'agrément de la C.O.B. ; c'est l'objet de l'article 18.

\*

\* \*

**Concernant les dispositions relatives à la garantie financière imposée aux sociétés de gestion, votre Commission vous en proposera la suppression, en raison de l'incertitude existant quant à son champ d'application et à sa justification.**

**Votre Commission vous proposera également certains aménagements de caractère rédactionnel ou formel, ainsi qu'un alignement des sanctions pénales prévues aux articles 16 et 18 sur celles qui sont actuellement applicables, dans des éventualités similaires, à d'autres professions de**

même nature, telle la profession bancaire ou la gérance des O.P.C.V.M.

**4. Des règles de calcul du prix des parts et des mesures de nature à assurer une plus grande liquidité du marché secondaire, l'ensemble en vue d'améliorer encore la protection de l'épargnant.**

Actuellement, en l'absence de règles juridiques précises, les gestionnaires de S.C.P.I. fixent librement, selon des méthodes de valorisation variables, le prix de souscription des parts ainsi que le prix de cession conseillé.

Afin de rapprocher ces prix de la valeur réelle des parts, l'article 8 du projet de loi prévoit l'obligation pour la société de gestion d'établir pour chaque exercice un état comptable retraçant la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de l'ensemble des actifs immobiliers.

Le prix de souscription des parts devra être déterminé sur la base de cette valeur de reconstitution et tout écart de plus de 10 % par rapport à la valeur ainsi calculée devra être justifié auprès de la C.O.B. La société de gestion devra en outre établir un prix de cession conseillé des parts qui en période d'augmentation du capital sera égal au prix de souscription. Lorsque la société n'augmente plus son capital, le prix de cession conseillé devra se rapprocher progressivement du prix déterminé sur la base de la valeur de réalisation par la réduction des frais pris en compte. C'est l'objet de l'article 9 du projet de loi.

L'article 9 du projet comprend par ailleurs des dispositions tendant à faciliter la vente des parts des associés souhaitant se retirer d'une S.C.P.I.. Si des offres de cession de parts représentant au moins 5 % de la valeur totale des parts ne trouvent pas d'acquéreur au bout de six mois, la société de gestion sera tenue de convoquer l'assemblée générale des associés qui devra décider soit une baisse du prix conseillé de la part, soit une cession partielle ou totale du patrimoine correspondant.

\*

\* \*

En dehors de certaines modifications d'ordre rédactionnel, votre Commission vous proposera, sur ces dispositions, une nouvelle formulation tendant à clarifier la définition de la valeur de reconstitution et, conformément à

**l'esprit du projet de loi, à en étendre la portée à l'ensemble des actifs de la société et non plus à ses seuls actifs immobiliers.**

**5. Des dispositions tendant à éviter que les S.C.P.I. n'affectent des volants de trésorerie trop importants à des emplois financiers au lieu, conformément à leur objet social, de les consacrer à l'investissement immobilier.**

A cet effet, l'article 11 du projet de loi prévoit que les S.C.P.I. ne pourront créer de parts nouvelles tant que les trois quarts au moins du montant des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation de capital –ou au cours des douze derniers mois, s'il s'agit d'une société à capital variable–, n'auront pas été affectés à des investissements immobiliers.

Concernant cet article 11, votre Commission vous proposera en outre de préciser que les investissements en cours de réalisation –comme les investissements déjà réalisés– doivent être conformes à l'objet social.

**6. Un renforcement du contrôle sur les S.C.P.I. des Commissaires aux Comptes et de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) toujours dans le but d'améliorer les garanties offertes à l'épargnant. C'est l'objet de l'article 17 du projet de loi qui permet à la C.O.B. d'exercer l'ensemble de ses compétences à l'égard des S.C.P.I.**

**7. Un certain nombre de dispositions diverses, concernant notamment les opérations de fusion entre S.C.P.I. ; c'est l'objet de l'article 13 du projet ; les procédures de vote au sein des assemblées générales d'associés ; c'est l'objet de l'article 14 du projet ; l'éventualité de la faillite d'un associé ; c'est l'objet de l'article 10 du projet ; les formalités relatives à la cession de parts ; c'est l'objet de l'article 19 du projet.**

\*

\* \*

**Votre Commission vous proposera des amendements de précision sur les articles 10 et 19, ainsi que l'introduction d'un article additionnel regroupant certaines dispositions de coordination rédactionnelle.**

## **II - LE TITRE II DU PROJET DE LOI : LES AMENAGEMENTS DU REGIME JURIDIQUE DES SOCIETES DE CREDIT FONCIER**

**Les Sociétés de Crédit Foncier sont des sociétés financières ayant pour objet social de consentir des prêts gagés par une hypothèque et refinancés par des titres spécifiques : les obligations foncières.**

**Le régime juridique de ces sociétés, en France mais aussi dans la plupart des pays d'Europe, est caractérisé par le principe d'une double affectation :**

**- affectation des ressources collectées à des catégories d'opérations présentant un haut niveau de sécurité : les prêts hypothécaires, les prêts aux collectivités locales, etc ... ;**

**- affectation de ces prêts, par un privilège spécial, à la garantie du remboursement de ces ressources : les obligations foncières ou communales.**

### **A. LES ORIGINES DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER FRANÇAISES**

**Vers le milieu du 19ème siècle, -et alors que l'on estimait à 56 milliards de francs environ la valeur de la propriété immobilière-, le montant des créances hypothécaires inscrites s'élevait à 12 milliards, soit plus de 20 % du capital. Quant au revenu, il était absorbé, pour près de 30 % par l'intérêt de la dette**

hypothécaire et, compte tenu de l'impôt, ne profitait au propriétaire qu'à concurrence des 3/5èmes. Il était donc devenu indispensable d'améliorer les conditions d'octroi du crédit immobilier en permettant d'accorder des prêts de longue durée, susceptibles d'être amortis avec les faibles revenus des propriétés.

Or, à la même époque, un jeune économiste polonais, Louis Wolowski, réfugié à Paris depuis les événements de 1830, exposait, dans un mémoire à l'Académie des Sciences morales, le mécanisme des établissements de crédit foncier en Allemagne.

Louis Wolowski devait obtenir la sympathie de Léon Faucher, Administrateur des Chemins de Fer de l'Est, puis Ministre, et d'Adolphe Dailly, Maître de la Poste aux chevaux de Paris, Propriétaire exploitant à Trappes et Président de l'Académie d'Agriculture.

De 1848 à 1852, ce dernier adressa successivement à chacun des «*Citoyens Représentants*» une trentaine de lettres à caractère personnel qui tendaient toutes à obtenir l'autorisation de créer une Banque hypothécaire qui permettrait aux propriétaires exploitants agricoles de mobiliser leur foncier pour financer "*des bureaux d'études*" et de s'assurer "*le concours d'ingénieurs*", en vue de la mécanisation «*de leur industrie agricole*» puisque c'était, à leurs yeux, le seul moyen de pouvoir «*profiter à plein des maigres créneaux climatiques que leur réservait la Providence*».

Il fallut attendre l'arrivée au pouvoir de Louis Napoléon Bonaparte pour que le processus s'accélérait. Les pleins pouvoirs dont il était investi lui permettaient, enfin de surmonter les obstacles auxquels ses prédécesseurs s'étaient heurtés. C'est ainsi que, moins de trois mois après le coup d'Etat du 2 décembre, était publié le décret du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier.

Dans le cadre de ce décret, Louis Wolowski créait immédiatement la première Société de Crédit Foncier qui prit le nom de Banque Foncière de Paris et fut autorisée par un décret du 28 mars 1852. Parmi les fondateurs, on relevait les noms des promoteurs de la notion de crédit foncier en France, tels que Léon Faucher et Adolphe Dailly, auxquels s'était joint Emile Pereire.

Peu de temps après la constitution de la Banque Foncière de Paris, deux autres Sociétés de Crédit Foncier avaient été autorisées, à Marseille et à Nevers. Mais il apparut très vite qu'un Organisme central posséderait seul les qualités d'indépendance nécessaires pour lui permettre de résister à des influences locales trop pressantes. En outre, on pouvait craindre que la diffusion de titres émis par des sociétés nombreuses et disposant chacune d'un rayon

d'action restreint, ne se heurte à des difficultés susceptibles de compromettre la prospérité des organismes émetteurs et même de troubler le crédit dans son ensemble.

Par décret du 10 décembre 1852, la Banque Foncière de Paris était autorisée à absorber les sociétés existantes et son privilège était étendu à l'ensemble du territoire. Elle prenait en conséquence la dénomination, plus générale, de Crédit Foncier de France et il était prévu que son capital serait porté de 25 à 60 millions de francs. En même temps, la Société était habilitée à recevoir des fonds en dépôt et cette attribution devait donner naissance à un secteur bancaire non négligeable. Ainsi, le nouvel Organisme prenait, dans le domaine de la propriété immobilière, une dimension analogue à celle de la Banque de France en matière commerciale.

On ne saurait donc s'étonner que, moins de deux ans plus tard, le Crédit Foncier de France ait été, par le décret du 6 juillet 1854, doté d'une organisation semblable à celle qui était demeurée jusqu'alors l'apanage exclusif de l'Institut d'Emission.

## **B. L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER FRANÇAISES**

Il existe en France deux sociétés relevant de ce régime juridique : le Crédit Foncier de France, et, accessoirement, le Crédit Foncier et Communal d'Alsace et de Lorraine.

Régi par les décrets du 28 février 1852, du 28 mars 1852, du 10 décembre 1852 et du 6 juillet 1854 et par les lois du 11 janvier 1860, du 26 mai 1860 et du 6 juillet 1860, le Crédit Foncier de France est une société anonyme dont les statuts sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.

C'est également une « institution financière spécialisée » au sens de la loi bancaire de 1984, qui dispose dans son article 18 : *« les institutions financières spécialisées sont des établissements de crédit auxquels l'Etat a confié une mission permanente d'intérêt public. Elles ne peuvent effectuer d'autres opérations de banque que celles afférant à cette mission, sauf à titre accessoire »*.

A sa tête se trouvent un Gouverneur nommé en Conseil des ministres et deux Sous-Gouverneurs nommés par décret simple du Chef de l'Etat.

Son capital est très largement réparti dans le public puisqu'il se trouve entre les mains de près de 59 600 porteurs, les actionnaires significatifs totalisant à peine 20 % du capital.

Le conseil d'administration du Crédit foncier est composé du Gouverneur, des deux Sous-Gouverneurs, de douze administrateurs, soit une vingtaine de membres, si l'on tient compte des Censeurs et du Commissaire du Gouvernement. Il est essentiellement représentatif de ces grands actionnaires que sont devenus aujourd'hui les compagnies d'assurance et les établissements de crédit.

Aux antipodes des motivations agricoles qui avaient provoqué sa création et sous tendu son activité originelle, les principales activités du Crédit Foncier de France sont actuellement les suivantes :

1. La distribution de prêts au logement aidés par l'Etat, essentiellement les prêts aidés à l'accession à la propriété, P.A.P., qui était devenue son activité traditionnelle essentielle, mais est aujourd'hui en déclin. Le montant des prêts aidés autorisés ne s'est élevé qu'à 14,7 milliards de francs en 1991 contre 40 milliards en 1984, tandis que l'encours total de ces prêts atteignait 233,6 milliards de francs au 31 décembre 1991.

2. Les prêts relevant du secteur concurrentiel qui se sont en revanche développés dans le cadre du redéploiement et de la diversification accélérée des activités du Crédit Foncier au cours des années récentes. Le montant de ces prêts en 1991, avec 16 milliards de francs, a dépassé celui des prêts aidés, tandis que leur encours total au 31 décembre 1991, s'élevait à 46 milliards de francs, dont 23 milliards pour les prêts hypothécaires à long et moyen terme et 12,4 milliards pour les prêts aux collectivités locales.

3. Enfin, le Crédit Foncier a également cherché à diversifier ses activités par la création de filiales en France et à l'étranger. Il gère en outre un patrimoine immobilier considérable, en particulier à Paris, ainsi que des domaines viticoles.

### **C. L'ENVIRONNEMENT EUROPÉEN DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER**

L'activité du Crédit Foncier de France doit être replacée dans une perspective européenne. En effet, le modèle juridique de la Société de Crédit Foncier n'est pas une spécificité française. Les Sociétés de Crédit Foncier sont nées en Allemagne au XVIII<sup>e</sup> siècle, sous la forme de banques hypothécaires, avant d'être introduites en France en 1852 dans les circonstances ci-dessus rappelées et de se répandre ensuite dans toute l'Europe.

Aujourd'hui, ce type d'Etablissements de crédit est représenté au sein de la Communauté Economique Européenne par près d'une centaine d'organismes de dimension variable.

Dans certains pays de droit germanique, comme l'Allemagne ou le Danemark, les Sociétés de Crédit Foncier occupent une place essentielle en ce qui concerne le crédit hypothécaire et le financement des collectivités locales.

Ainsi, la comparaison de l'encours des prêts des 22 banques hypothécaires privées existant en Allemagne –qui s'élève à 160 milliards de deutsche marks, soit 540 milliards de francs– avec l'encours des prêts concurrentiels du Crédit Foncier de France permet de constater que les seules banques hypothécaires privées allemandes, –donc sans compter les 26 banques hypothécaires publiques–, représentent ensemble l'équivalent de 25 à 26 «Crédit Foncier de France».

### **D. LES MODIFICATIONS STATUTAIRES PROPOSÉES PAR LE PROJET DE LOI ET LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION**

L'adaptation du statut des Sociétés de Crédit Foncier proposée par le présent projet de loi a pour objet de leur permettre d'affronter, dans de meilleures conditions, la concurrence européenne dans la perspective de la mise en place du marché unique européen. Elle s'inscrit en outre dans le cadre de la diversification déjà engagée des activités du Crédit Foncier de France.

Les dispositions proposées sont proches de celles qui régissent les banques hypothécaires allemandes, à la suite de leur récente réforme résultant d'une loi du 13 décembre 1990.

Il ne s'agit d'ailleurs que de la traduction législative de la réforme des statuts du Crédit Foncier de France adoptée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 30 mai 1990 et qui a déjà fait l'objet, -en ce qui concerne celles de ses dispositions qui ressortissent du domaine réglementaire-, d'une approbation partielle par le décret n° 91-295 du 20 mars 1991 portant modification et abrogation de diverses dispositions relatives aux Sociétés de Crédit Foncier.

**Les modifications de nature législative, qui sont reprises par le présent projet de loi, comprennent deux aspects essentiels et une préoccupation subsidiaire.**

**1. Afin de favoriser le développement des Sociétés de Crédit Foncier françaises à l'étranger, et tout particulièrement en Europe, il est essentiel d'élargir leur champ d'activité à une zone géographique que le projet de loi propose de définir par décret. Selon l'exposé des motifs, cette zone géographique devrait être limitée aux pays de l'O.C.D.E.**

L'article 21 du projet de loi prévoit en effet la possibilité de substitution, dans cette zone géographique, de la garantie de l'Etat ou d'une personne publique, à la traditionnelle garantie hypothécaire, alors que seules les garanties de l'Etat ou d'une personne publique française peuvent actuellement être acceptées pour cette substitution. Quant à l'article 25 du projet, il autorise les Sociétés de Crédit Foncier à consentir des prêts aux Etats et personnes publiques à l'intérieur de cette zone géographique, alors que ces prêts ne sont actuellement autorisés qu'en faveur des seules personnes publiques françaises. Enfin, l'article 22 du projet adapte dans le même sens les possibilités de dépassement de la quotité limitant le montant des prêts hypothécaires par référence à la valeur du gage.

\*

\* \*

**Par amendement aux articles 21, 22 et 25, votre Commission vous proposera de préciser, dans le texte même de la loi, l'étendue de cette zone géographique. Elle comprendrait la France, les Etats membres de la Communauté économique**

européenne et les autres Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques.

2. Afin de favoriser la diversification des activités des Sociétés de Crédit Foncier, notamment par le financement de «grands projets» d'équipement ou d'aménagement, il est essentiel -c'est l'article 24 du projet de loi-, de leur ouvrir, à titre accessoire, une double possibilité, savoir :

a) possibilité de se procurer des ressources complémentaires à celles obtenues par l'émission d'obligations foncières ou communales et ne bénéficiant pas de leur privilège ;

b) possibilité de consentir au moyen de ces ressources des prêts «banalisés» qui ne seraient pas soumis aux contraintes statutaires régissant les prêts hypothécaires.

\*

\* \*

Pour en clarifier la portée, votre Commission vous proposera une nouvelle rédaction de cet article 24. Par coordination avec cette nouvelle rédaction, elle vous proposera également, après l'article 22, l'introduction d'un article additionnel relatif aux modalités de remboursement des prêts hypothécaires.

3. Subsidiairement, le projet de loi propose l'abrogation d'un certain nombre de textes désuets concernant notamment les relations entre le Crédit Foncier de France et le Comptoir des Entrepreneurs, la possibilité pour l'Etat et les départements d'acquérir les «lettres de gage» émises par les Sociétés de Crédit Foncier et le visa obligatoire de ces «lettres de gage» par le Commissaire du Gouvernement. Ce sont les articles 26 et, par coordination, 23 et 25 du projet.

### **III - LE TITRE III DU PROJET DE LOI : LA DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CREANCES**

**Les Fonds Communs de Créances ont été introduits en France par la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (O.P.C.V.M.). Il s'agit de la mise en application du mécanisme financier de la «titrisation» des créances qui permet à un établissement de crédit de céder les créances qu'il détient sur ses clients, à un Fonds Commun de Créances, qui émet en contrepartie des parts négociables sur un marché.**

**Le bilan qui peut être dressé aujourd'hui de la mise en place de ce mécanisme est le suivant :**

**- après la création du premier Fonds Commun de Créances en décembre 1989, 7 fonds ont été créés en 1990 et 22 en 1991, portant ainsi leur nombre total à 30 ;**

**- le montant nominal global des émissions de parts de Fonds Communs de Créances s'élève à 17 millions de francs dont 5,4 millions de francs émis en 1990 et 11 millions émis en 1991.**

**Dans un souci de prudence, la loi du 23 décembre 1988 avait entendu limiter les Fonds Communs de Créances à des «Fonds fermés» ; des Fonds représentatifs de simples lots de créances acquises auprès des établissements de crédit ou de la Caisse des Dépôts et Consignations ; des Fonds dont les parts -représentatives de ces créances- sont émises en une seule fois ; des Fonds qui ne peuvent acquérir de nouvelles créances après l'émission des parts, sauf en vue du placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation.**

**L'article 27 du présent projet de loi tend, par une modification de l'article 34 de la loi du 23 décembre 1988, à lever cette interdiction et donc à permettre au Fonds d'acquérir des créances après l'émission des parts, laquelle continuera à s'effectuer en une seule fois. Les conditions d'application de cette disposition, ainsi que les règles de placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation détenues par le Fonds, sont renvoyées à un décret ultérieur.**

**Il s'agit donc d'autoriser le «rechargement» ou la réalimentation d'un Fonds Commun de Créances en lui permettant de remplacer, dans ses actifs, une créance**

**remboursée à son échéance normale ou par anticipation par une autre créance présentant les mêmes caractéristiques.**

Cette modification aurait pour effet de faciliter la gestion de l'actif du Fonds et serait bien adaptée à la titrisation de créances d'une durée inférieure à deux ans, aujourd'hui interdite mais qu'il est envisagé d'autoriser par une modification du décret n° 89-158 du 9 mars 1989.

Un autre intérêt de cette disposition résiderait dans le fait que les parts émises par le Fonds en contrepartie des actifs seraient remboursables in fine alors que, dans le système actuel, les parts émises, ne pouvant être réalimentées, sont donc «fondantes».

Cependant il convient de souligner que la possibilité de rechargement des Fonds, -et donc de modification de leur composition initiale-, amènerait les Sociétés de Gestion à prendre des décisions susceptibles d'entraîner des risques accrus pour les porteurs de parts qui n'auraient pu en évaluer l'importance au moment de la souscription. Une incidence défavorable sur la sécurité des épargnants ne peut donc être exclue.

**Aussi, votre commission vous proposera d'introduire, dans un article additionnel après l'article 27, un régime disciplinaire pour les Sociétés de Gestion de Fonds Communs de Créances.**

**Votre Commission vous proposera également :**

**- d'étendre le champ de la titrisation aux créances détenues par les entreprises d'assurance, reprenant ainsi une disposition de la proposition de loi relative au droit des sociétés adoptée par le Sénat le 18 novembre 1991 ;**

**- d'introduire dans un second article additionnel après l'article 27 du projet de loi une modification de la loi bancaire tendant à tirer les conséquences, dans la rédaction de cette loi, des dispositions nouvelles autorisant le «rechargement» des Fonds Communs de Créances.**

## EXAMEN DES ARTICLES

### 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*

#### **Définition de l'objet social**

(article premier de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Cet article premier du projet de loi tend, par une modification de l'article premier de la loi du 31 décembre 1970, à un assouplissement de la définition de l'objet social des S.C.P.I..

Selon les dispositions de la loi de 1970, l'objet social des S.C.P.I. est strictement limité à «*l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif*».

Le respect de cet objet social constitue la condition imposée à ces sociétés pour pouvoir, par exception au droit commun des sociétés civiles, faire publiquement appel à l'épargne. C'est également la contrepartie du bénéfice du régime de la transparence fiscale, qui permet aux S.C.P.I. de ne pas être assujetties à l'impôt sur

les sociétés (cf. article 35 de la loi du 31 décembre 1970), en raison de la nature civile et non commerciale de leur objet social.

La définition de l'objet social des S.C.P.I. retenue par la loi de 1970 exclut toute activité de construction d'immeubles ainsi que toute opération de promotion immobilière.

Elle implique également que l'actif de la société soit composé exclusivement d'immeubles ; ainsi la souscription de parts ou d'actions de sociétés, même immobilières, est-elle interdite à une S.C.P.I..

Cette définition stricte écarte en outre la possibilité pour une S.C.P.I. de se livrer à toute activité accessoire telle qu'une activité financière parallèle ou une spéculation sur des terrains ou des constructions.

Tout en maintenant la définition de la loi de 1970, l'article premier du projet y apporte trois aménagements.

• Il prévoit tout d'abord la possibilité pour les S.C.P.I. de «*procéder à des travaux d'amélioration*» sur leurs immeubles pour les besoins de la gestion de leur patrimoine.

Cette disposition tend à permettre aux S.C.P.I. la rénovation d'un patrimoine vieillissant. Toutefois, la formulation retenue («*travaux d'amélioration*»), faisant l'objet d'une interprétation précise par la jurisprudence fiscale du Conseil d'Etat, a pour conséquence d'exclure tous travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.

Elle correspond, en fait, à la consécration juridique d'une pratique aujourd'hui admise par la C.O.B. et par l'administration fiscale.

• Il prévoit ensuite la possibilité pour les S.C.P.I. d'acquérir «*certaines équipements ou installations nécessaires à l'utilisation de l'immeuble*».

Cette disposition tend à permettre aux S.C.P.I. d'acquérir, selon l'exposé des motifs, les équipements nécessaires à la bonne gestion de leur patrimoine tels des centraux téléphoniques, des éléments de signalisation, des réseaux informatiques lourds, etc...

• Il prévoit enfin la possibilité pour les S.C.P.I. de procéder à des cessions d'immeubles, mais seulement «à titre exceptionnel».

Certes, cette possibilité n'est pas expressément écartée par la loi du 31 décembre 1970, qui dispose, dans son article 10, que «*tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés*».

La C.O.B. n'en considère pas moins que ces opérations ne doivent être ni trop fréquentes ni trop proches de la date d'acquisition, sans quoi elles pourraient être considérées comme répondant à un objet commercial et non civil.

En précisant le caractère exceptionnel des cessions, la rédaction retenue par le projet de loi tend également à exclure la possibilité pour les S.C.P.I. de se livrer à des opérations d'arbitrage de nature spéculative.

\*

\* \*

Les aménagements ainsi apportés par le projet de loi à la définition de l'objet social des S.C.P.I. lui étant apparus trop restrictifs, votre Commission vous propose une nouvelle rédaction de l'article premier de la loi du 31 décembre 1970, tendant à modifier le texte proposé sur deux points.

• D'une part, votre Commission vous propose d'autoriser les S.C.P.I. à procéder, pour les besoins de la gestion de leur patrimoine immobilier, non seulement à des travaux d'amélioration, mais aussi à des travaux d'agrandissement et de reconstruction.

En effet, de tels travaux peuvent s'avérer nécessaires pour assurer dans de bonnes conditions la rénovation d'un patrimoine vieillissant, de manière à maintenir ou à améliorer la rentabilité locative.

• D'autre part, votre Commission vous propose d'autoriser les S.C.P.I. à céder des éléments du patrimoine immobilier sous la double condition qu'elles ne les aient pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Au sens de l'article 35 du code général des impôts, le non-respect de ces conditions ferait en effet

de ces cessions une activité commerciale, ce qui serait incompatible avec l'objet social des S.C.P.I..

Il faut en effet donner aux S.C.P.I. la possibilité de procéder, au sein de leur patrimoine immobilier, aux opérations d'arbitrage qui s'avèreraient nécessaires à une saine gestion de ce patrimoine et qui ne présenteraient pas un caractère spéculatif ; par exemple, les S.C.P.I. seraient ainsi autorisées à vendre un immeuble dont la rentabilité locative n'est plus suffisante.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la nouvelle rédaction proposée par cet amendement.**

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ÉPARGNANTS

#### *Article 2*

#### **Souscription du capital social minimum par les membres fondateurs - Garantie bancaire**

(article 1-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

**Dans le cadre du renforcement des garanties offertes aux épargnants, cet article 2 impose aux membres fondateurs des S.C.P.I. des conditions préalables à l'appel public à l'épargne qui ne sont pas prévues par la loi du 31 décembre 1970.**

**• Il fait d'abord obligation pour les membres fondateurs de souscrire des parts pour une valeur totale au moins égale au capital social minimum, dont le montant, actuellement fixé à un million de francs par l'article 2 de la loi du 31 décembre 1970, est par ailleurs porté à cinq millions de francs par l'article 3 du présent projet de loi.**

Cette disposition tend à éviter que le public ne soit sollicité pour souscrire au capital d'une société non encore effectivement constituée.

• Il dispose ensuite que les parts souscrites dans ce cadre par les membres fondateurs sont inaliénables pendant une durée de cinq ans.

L'immobilisation du capital initial résultant de cette disposition a pour objet d'assurer à l'épargnant une certaine stabilité de l'engagement des fondateurs.

• Il fait enfin obligation à une S.C.P.I. de bénéficier d'une garantie bancaire pour pouvoir faire appel public à l'épargne.

L'institution de cette garantie bancaire a pour objet d'assurer le remboursement des épargnants en cas de dissolution de la société par application des dispositions de l'article 4 du projet de loi (article 2-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970), dans l'éventualité d'une souscription insuffisante du capital par le public dans un délai d'un an (cf. commentaire de l'article 4).

\*

\* \*

Sur cet article 2, votre Commission vous propose un amendement tendant à réduire de cinq à deux ans la durée de l'inaliénabilité des parts souscrites par les fondateurs.

En effet, la détention de ces parts pendant une durée de cinq ans, conjuguée à l'élévation du capital social minimum de 1 à 5 millions de francs, constitue une contrainte trop lourde pour les membres fondateurs qui se voient ainsi imposer une immobilisation pendant une trop longue durée de sommes importantes.

L'immobilisation du capital minimum pendant une durée de deux ans représenterait une garantie suffisante pour assurer à l'épargnant la stabilité de l'engagement des fondateurs au cours de la phase de mise en place de la société.

Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction proposée par cet amendement.



### *Article 3*

#### **Capital social minimum**

(article 2 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Le montant minimum du capital d'une S.C.P.I. est actuellement fixé par l'article 2 de la loi du 31 décembre 1970 à un million de francs.

**L'article 3 du projet de loi élève le montant minimum du capital d'une S.C.P.I. à cinq millions de francs.**

A titre de comparaison, rappelons que le montant minimum exigé pour le capital des sociétés anonymes qui font appel public à l'épargne est fixé depuis le 30 décembre 1981 à 1 500 000 francs par l'article 71 de la loi n° 66-537 modifiée du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

L'augmentation proposée, pour le capital des S.C.P.I., correspond approximativement à l'actualisation du montant qui avait été fixé par la loi du 31 décembre 1970.

Le montant nominal minimum de la part, fixé par la loi du 31 décembre 1970 à 1 000 francs, demeure en revanche inchangé.

Pour les S.C.P.I. déjà existantes, l'article 3 du projet de loi les oblige à porter leur capital à cinq millions de francs avant le 31 décembre 1993. Aucune sanction n'est cependant expressément prévue en cas de non-respect de cette obligation.

\*

\* \*

**Votre Commission vous propose d'adopter cet article, sous réserve d'un amendement de forme relatif au délai dans lequel les sociétés existantes devront, le cas échéant, augmenter leur capital social, en raison de l'incertitude existant quant à cette date. Cet amendement substitue à la date du 31 décembre 1993 un délai de dix-huit mois à compter de la date de publication de la loi.**

#### Article 4

### Souscription minimale du capital par le public

(article 2-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

**L'article 4 du projet de loi tend à obliger le public à souscrire au moins 15 % du capital social maximum prévu par les statuts de la S.C.P.I., dans le délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.**

La sanction prévue en cas de non-respect de cette disposition est la dissolution de la société ; dans cette éventualité, les associés seraient remboursés grâce au jeu d'une garantie bancaire mise en place par l'article 2 du présent projet de loi.

Ce mécanisme a pour objectif d'obtenir, selon les termes de l'exposé des motifs, une *« meilleure adéquation entre la surface financière affichée par la société et son assise réelle »*.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

#### Article 5

### Sociétés de Gestion

(article 9 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

La loi du 31 décembre 1970 n'impose actuellement aucune condition de forme particulière pour l'accès à la gérance des S.C.P.I. et fait simplement référence aux *« organes de gestion, de direction ou d'administration »*. Cependant, dans la quasi-totalité des cas, les S.C.P.I. font appel à une Société de Gestion.

**L'article 5 du projet de loi prévoit que la gérance des S.C.P.I. est assurée par une Société de Gestion, qui se substitue donc automatiquement dans la loi de 1970 aux *« organes de gestion, de direction ou d'administration »* susmentionnés.**

Cette disposition n'est autre que l'application aux S.C.P.I. de la solution retenue par la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 pour la gérance des O.P.C.V.M.

Les modalités de désignation, –par les statuts ou par l'assemblée générale des associés–, et de révocation, –par l'assemblée générale des associés ou par les tribunaux–, de l'organe de gérance demeurent inchangées.

\*

\* \*

Votre Commission vous propose, sous réserve d'un amendement rédactionnel, d'adopter les paragraphes I et III de cet article 5.

Elle vous propose d'en supprimer le paragraphe II afin de renvoyer les dispositions de conséquence qui y sont prévues à un article additionnel après l'article 19, à la fin du titre premier relatif aux S.C.P.I. (cf. commentaire relatif à cet article additionnel).

Votre Commission vous demande d'adopter cet article 5 dans la rédaction proposée par ces amendements.

### *Article 6*

#### **Garanties offertes par les Sociétés de Gestion**

(articles 9-1 à 9-4 nouveaux de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

**Afin de renforcer la protection des épargnants, cet article 6 du projet de loi tend à préciser les conditions de constitution et de fonctionnement des Sociétés de Gestion, prévues à l'article 5 du projet de loi pour assurer la gérance des S.C.P.I..**

Il s'agit là de dispositions nouvelles, aucune condition particulière n'étant actuellement exigée des «*organes de gestion, de direction ou d'administration*» mentionnés par la loi du 31 décembre 1970.

• **Le texte proposé pour l'article 9-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970** par cet article 6 du projet de loi prévoit que la Société de Gestion d'une S.C.P.I. doit être constituée sous la forme :

- soit d'une société anonyme à un capital minimum fixé par décret mais ne pouvant être inférieur à 1,5 million de francs, ce qui correspond d'ailleurs au capital minimum exigé des sociétés anonymes qui font appel public à l'épargne ;

- soit d'une société en nom collectif dont l'un des associés est une société anonyme dont le capital minimum satisfait à la condition susmentionnée.

De même que les Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (O.P.C.V.M) ou les Gérants de Portefeuille, la Société de Gestion doit recevoir l'agrément de la C.O.B., agrément qui peut lui être retiré par une décision motivée.

• **Le texte proposé pour l'article 9-2 nouveau de la loi du 31 décembre 1970** par cet article 6 du projet de loi transpose aux Sociétés de Gestion des S.C.P.I. les règles imposées aux Sociétés de Gestion des O.P.C.V.M. par l'article 24 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 : exigence de «*garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants*», respect de l'intérêt exclusif des souscripteurs, sécurité des opérations réalisées...

• **Le texte proposé pour l'article 9-3 nouveau de la loi du 31 décembre 1970** par cet article 6 du projet de loi impose à la Société de Gestion de justifier d'une garantie financière affectée «*au remboursement des fonds, effets ou valeurs reçus et gérés*» pour le compte de la S.C.P.I.. Il constitue en quelque sorte l'adaptation d'une garantie exigée des agences immobilières par l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.

Le champ d'application de cette garantie résultant de l'engagement d'un établissement de crédit ou d'un organisme de garantie collective n'est cependant pas très clairement défini : s'agit-il seulement des fonds transitant par les comptes de la société de gestion, —ce qui ne constitue pas une pratique normale—, ou de l'ensemble des fonds de la S.C.P.I., —ce qui constituerait une exigence très lourde ?

La Société de Gestion est par ailleurs tenue de souscrire une assurance tendant à couvrir sa responsabilité civile professionnelle.

• Enfin, le texte proposé pour l'article 9-4 nouveau de la loi du 31 décembre 1970 par l'article 6 du projet de loi prévoit la mise en conformité des sociétés existantes avec les dispositions du présent article dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi, sans définir expressément les sanctions applicables en cas de non-respect de cette obligation. Il semble toutefois que le contrôle de cette mise en conformité devrait être assuré par la C.O.B.

\*

\* \*

Votre Commission vous propose deux amendements à cet article.

- Le premier de ces amendements tend à supprimer, dans le texte proposé pour l'article 9-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970 par cet article du projet, le renvoi à un décret en vue d'une réévaluation ultérieure du capital minimum des Sociétés de Gestion. En effet, cette disposition constituerait une novation en droit des sociétés qu'il n'apparaît pas opportun d'introduire pour les seules Sociétés de Gestion des S.C.P.I. Le projet de loi ne comporte d'ailleurs pas de disposition analogue concernant le capital des S.C.P.I. elles-mêmes.

- Le second de ces amendements tend à supprimer la garantie financière imposée aux Sociétés de Gestion par le texte proposé pour l'article 9-3 nouveau de la loi du 31 décembre 1970 par cet article 6 du projet, en raison de l'incertitude existant quant au champ d'application et à la justification de cette garantie.

Votre Commission vous demande d'adopter l'article 6 du projet de loi dans la rédaction proposée par ces deux amendements.

*Article 7*

**Interdictions de gérer**

(article 20 - 1er alinéa de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

**Cet article énumère les condamnations pénales entraînant l'interdiction du droit de fonder une S.C.P.I., d'être associé d'une Société de Gestion d'une S.C.P.I. ou d'exercer des fonctions de direction dans une Société de Gestion d'une S.C.P.I..**

**Actuellement, les interdictions de gérer et d'administrer une S.C.P.I. résultent de l'application du droit commun des sociétés, c'est-à-dire des dispositions de l'article 6 du décret-loi du 8 août 1935. Les condamnations visées par ce texte sont les suivantes : condamnations pour crimes de droit commun ; condamnations pour certains délits tels le vol, l'abus de confiance, l'escroquerie, les délits punis des peines de l'escroquerie ou de la banqueroute ; tels la soustraction commise par dépositaire public, l'extorsion de fonds ou de valeurs ; tels l'émission, de mauvaise foi, de chèque sans provision ; tels l'atteinte au crédit de l'Etat ; tels le recel des choses obtenues à l'aide des infractions susmentionnées.**

**La nouvelle rédaction proposée pour le premier alinéa de l'article 20 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 actualise et renforce ces interdictions, dans le souci d'une meilleure protection des épargnants. Elle établit une liste de condamnations très voisine de celles figurant à l'article 13 de la loi du 24 janvier 1984 qui définit les interdictions du droit d'administrer, de diriger ou de gérer un établissement bancaire, et à l'article L. 322-2 du code des assurances qui prévoit des dispositions analogues pour les entreprises d'assurance.**

**Les condamnations énumérées par l'article 7 du projet de loi sont les suivantes :**

**1. Les condamnations :**

**a) pour crime ;**

**b) pour violation des dispositions des articles 150, 151, 151-1 (faux en écriture privée, de commerce ou de banque), 177, 178, 179 (corruption des fonctionnaires publics et des employés des personnes privées), 419 et 420**

(manipulations artificielles du prix des denrées ou marchandises ou des effets publics ou privés) 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 (escroquerie), 406 (abus de confiance) et 410 (contravention aux règlements sur les maisons de jeux, les loteries et les maisons de prêts sur gage) 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 (« Dispositions pénales »),

- 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 (prêt usuraire),

- 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 (sanctions des dispositions relatives au démarchage en vue d'opérations sur valeurs mobilières),

- 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 (sanctions des dispositions relatives à l'appel public à l'épargne ou au démarchage en vue de placements) ;

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

h) ou par application des dispositions des articles 75 et 77 à 81 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des Établissements de crédit (sanctions pénales prévues par la loi bancaire) ;

**2. Les condamnations par application des dispositions des articles 66 (chèques sans provision), 67 (contrefaçon ou falsification de**

chèques), 67-1 (contrefaçon ou falsification de cartes de paiement) et 69 (interdiction de l'émission de chèques) du décret du 30 octobre 1935 modifié unifiant le droit en matière de chèques et relatif aux cartes de paiement ;

3. Les condamnations prononcées par une juridiction étrangère constituant d'après la loi française une condamnation pour l'un des crimes ou délits mentionnés au présent article ;

4. Les mesures de faillite personnelle ou les autres mesures d'interdiction prévues 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, à l'article 108 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes, ou la faillite déclarée par une juridiction étrangère ;

5. Les mesures de destitution de fonctions d'officier ministériel en vertu d'une décision judiciaire ;

6. Les condamnations pour infraction à la législation ou à la réglementation des assurances.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

### CHAPITRE III

#### DU PRIX DES PARTS ET DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

##### *Article 8*

##### **Etat annexe aux comptes**

(article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

**Afin de fournir aux épargnants une estimation objective de la valeur de la société et de servir de base pour la détermination du prix des parts, suivant les modalités définies à l'article 9 du présent projet de loi, cet article 8 prévoit la production par la Société de Gestion d'un état annexe aux comptes, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de l'ensemble des actifs immobiliers de la société.**

La valeur de réalisation correspondrait au produit qui pourrait être tiré de la vente des immeubles, compte tenu des frais et taxes liés à cette vente. Le décret d'application de la loi est annoncé comme devant prévoir que l'évaluation de la valeur de réalisation des immeubles sera déterminée sur la base d'une expertise extérieure quinquennale, à l'instar des dispositions qui s'appliquent aujourd'hui aux entreprises d'assurance (cf. articles L. 344-1 et R. 332-20 du code des assurances).

Selon les termes du texte proposé par cet article 8 pour l'article 11 de la loi du 31 décembre 1970, la valeur de reconstitution serait calculée *«à partir du coût de l'acquisition d'un patrimoine équivalent, y compris les frais de toute nature afférents à une telle acquisition»*. Elle correspondrait à la somme dont il faudrait disposer pour reconstituer le patrimoine immobilier, compte tenu des frais et taxes liés à cette acquisition : droits de mutation, frais notariés, frais d'agence immobilière, commission perçue par la Société de Gestion... Elle serait limitée à l'ensemble des actifs immobiliers et ne concernerait donc pas l'ensemble des actifs de la société.

L'article 8 du projet de loi prévoit par ailleurs l'approbation par l'Assemblée Générale, ou en cours d'exercice, par le Conseil de Surveillance, sur rapport motivé de la Société de Gestion

de l'évaluation des valeurs de réalisation et de reconstitution ainsi définies. La dernière éventualité susmentionnée correspondrait au cas où une modification de ces valeurs serait rendue nécessaire en cours d'exercice par l'évolution du marché de l'immobilier.

\*

\* \*

**Outre un amendement de forme tendant à une insertion plus opportune des dispositions nouvelles dans le texte en vigueur, votre commission vous propose sur cet article 8 un amendement tendant à une nouvelle rédaction plus conforme à l'esprit du projet de loi et, en particulier, à une nouvelle formulation de la définition de la valeur de reconstitution.**

En effet, la valeur de reconstitution, comme la valeur de réalisation, qui sont destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des actifs nets de la société et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers. La valeur de reconstitution de la société, calculée à partir du coût de l'acquisition d'un patrimoine équivalent au sien, peut donc être définie comme résultant de la prise en compte cumulative de la valeur du patrimoine immobilier réévalué, y compris les frais de toute nature afférents à son acquisition, du montant de la trésorerie nette et des plus-values, comme des moins-values, sur les placements financiers, ainsi que de la commission sur la collecte perçue par la Société de Gestion.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la nouvelle rédaction proposée par ces deux amendements.**

### *Article 9*

#### **Détermination des prix de souscription et de cession des parts**

(articles 3-1 à 3-3 nouveaux de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Actuellement, en l'absence de règles juridiques précises et d'un marché secondaire organisé, les gestionnaires de S.C.P.I. fixent librement, selon des méthodes de valorisation variables, le prix de souscription des parts ainsi que le prix de cession conseillé, qui fait l'objet d'une publication trimestrielle. Cette situation est peu

satisfaisante pour l'épargnant, car le prix retenu par les gestionnaires peut s'écarter sensiblement de la valeur réelle des parts.

• Le texte proposé par cet article 9 du projet pour l'article 3-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970 prévoit la détermination du prix de souscription des parts sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article 8 qui précède.

La valeur de reconstitution de la part serait donc calculée en divisant par le nombre de parts la valeur de reconstitution figurant à l'état annexe aux comptes prévu dans la nouvelle rédaction de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1970 proposée par l'article 8 du projet de loi.

L'écart entre la valeur ainsi calculée et le prix de souscription retenu par la Société de Gestion, qui ne pourrait dépasser 10 % sans donner lieu à un contrôle de la C.O.B., autorise le gestionnaire à disposer d'une certaine marge d'appréciation.

• Le texte proposé pour l'article 3-2 nouveau de la loi du 31 décembre 1970 par l'article 9 du projet prévoit l'établissement par la Société de Gestion d'un prix de cession conseillé des parts, selon les modalités suivantes :

- en période d'augmentation du capital, le prix de cession conseillé doit être égal au prix de souscription ;

- lorsque la société n'augmente plus son capital et au fur et à mesure que l'on se rapproche de la date prévue pour sa liquidation, le prix de cession conseillé doit être progressivement réduit par la diminution du montant des frais pris en compte, afin de se rapprocher du prix déterminé sur la base de la valeur de réalisation, -et non plus de la valeur de reconstitution-, de la S.C.P.I..

• Enfin, le texte proposé pour l'article 3-3 de la loi du 31 décembre 1970 par l'article 9 du projet met en place un dispositif tendant à assurer la liquidité du marché secondaire dans l'éventualité où des offres de cession de parts d'associés représentant au moins 5 % des parts de la S.C.P.I. ne trouveraient pas, dans un délai de six mois, acquéreur au prix de cession conseillé.

La C.O.B. est alors informée et l'Assemblée Générale convoquée pour résoudre cette situation de blocage. Sur proposition de la Société de Gestion, deux solutions sont offertes à l'Assemblée Générale :

- soit une baisse du prix conseillé de la part, sous réserve de ne pas entraîner une diminution de plus de 30 % de la capitalisation de la S.C.P.I. ;
- soit une cession partielle ou totale du patrimoine correspondant.

L'ensemble de ces opérations s'effectue sous le contrôle de la C.O.B. et des Commissaires aux Comptes.

\*

\* \*

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction qui résulte de quatre amendements qu'elle vous propose, prévoyant des aménagements d'ordre rédactionnel, et d'un amendement de coordination avec la nouvelle rédaction qu'elle vous a proposée pour l'article premier.**

#### *Article 10*

#### **Faillite d'un associé**

(article 4-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Cet article tend à modifier la procédure applicable en cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation de biens ou redressement judiciaire atteignant un associé d'une S.C.P.I..

En l'absence de dispositions particulières dans la loi du 31 décembre 1970, c'est actuellement l'article 1860 du code civil qui dans de telles éventualités s'applique en effet aux S.C.P.I. : il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, dans les conditions énoncées à l'article 1843-4 du même code, sauf si les associés décident à l'unanimité la dissolution de la société ou si cette dissolution est prévue par les statuts.

**Le texte proposé par l'article 10 du projet pour l'article 4-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970 tend, dans les mêmes éventualités, à substituer à la procédure du remboursement des droits sociaux, celle de l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société mentionné à l'article 3 de la loi précitée. Les deux exceptions à cette procédure prévues par l'article 1860 du code civil, -dissolution décidée à l'unanimité des associés ou prévue par les statuts-, n'en sont pas moins maintenues.**

Cette modification correspond à une suggestion émise par la C.O.B. dans son rapport pour 1979 qui jugeait alors souhaitable que *«les parts d'un associé failli ne soient pas obligatoirement remboursées mais proposées à la vente dans le cadre du marché secondaire établi par ces sociétés»* (les S.C.P.I.).

La mise en oeuvre du dispositif de l'article 1860 du code civil aboutit en effet à placer l'associé failli dans une position plus favorable que celle de l'associé qui cherche à céder ses parts suivant la procédure du droit commun.

\*

\* \*

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article, sous réserve d'un amendement rédactionnel qu'elle vous propose, tendant à tenir compte de la suppression de la procédure de la liquidation de biens par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.**

## **CHAPITRE IV**

### **DES RÈGLES RELATIVES A LA TRÉSORERIE**

#### *Article 11*

#### **Gestion de la trésorerie**

(article 6-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Cet article 11 du projet de loi a pour objet d'assurer un emploi des fonds collectés auprès des épargnants qui soit conforme à l'objet social des S.C.P.I..

La loi du 31 décembre 1970 ne comprend en effet aucune disposition réglementant l'emploi de la trésorerie des S.C.P.I.. Cependant la C.O.B. considère que le respect de l'objet social implique que les liquidités que les S.C.P.I. sont susceptibles de détenir demeurent limitées aux besoins de leur gestion.

Par l'introduction d'un article 6-1 nouveau dans la loi du 31 décembre 1970, l'article 11 du projet de loi met en place un dispositif tendant à éviter l'accumulation de volants de trésorerie importants affectés à des emplois financiers et non investis en immeubles comme l'exige l'objet social.

Pour les S.C.P.I. à capital fixe, le premier alinéa du texte proposé prévoit de leur interdire toute augmentation de capital tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions précédemment recueillies n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social.

Pour les S.C.P.I. à capital variable, le deuxième alinéa du texte proposé leur interdit la création de parts nouvelles tant que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social.

\*

\*   \*   \*

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sous réserve d'un amendement rédactionnel qu'elle vous**

**propose et qui tend à préciser que les investissements en cours de réalisation doivent, -comme les investissements déjà réalisés-, être conformes à l'objet social.**

### *Article 12*

#### **Offres de cession de parts**

(article 6-3e alinéa de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Cet article 12 du projet de loi apporte une modification à l'article 6 de la loi du 31 décembre 1970 dont le troisième alinéa réglemente la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social.

L'article 6 actuellement en vigueur prévoit que les offres de cession de parts figurant «à la date d'ouverture de la souscription» sur le registre prévu à cet effet doivent être satisfaites, préalablement à toute création de parts nouvelles, à un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. Cette disposition tend à permettre aux associés qui le souhaitent de céder leurs parts dans des conditions satisfaisantes.

La modification proposée supprime la condition restrictive faisant référence à la date d'ouverture de la souscription. Cette mesure s'inscrit dans le cadre des dispositions visant à renforcer la liquidité du marché secondaire et, plus généralement, la protection de l'épargnant.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

## CHAPITRE V

### DE LA FUSION DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER

#### *Article 13*

#### **Procédure de fusion**

(articles 18-1 à 18-4 nouveaux  
de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Cet article tend à préciser les règles applicables aux opérations de fusion entre S.C.P.I..

Actuellement, en l'absence de dispositions spécifiques à ce sujet dans la loi du 31 décembre 1970, c'est le droit commun des sociétés civiles qui s'applique. Ainsi, l'article 1844-4 du code civil dispose notamment :

*«Une société, même en liquidation, peut être absorbée par une autre société ou participer à la constitution d'une société nouvelle, par voie de fusion...»*

*Ces opérations peuvent intervenir entre des sociétés de forme différente...*

*Elles sont décidées, par chacune des sociétés intéressées, dans les conditions requises pour la modification des statuts.»*

**Les textes proposés pour les articles 18-1 à 18-4 nouveaux de la loi du 31 décembre 1970 par l'article 13 du projet définissent un cadre juridique plus précis pour les opérations de fusion entre S.C.P.I. en s'inspirant des règles en vigueur pour les sociétés anonymes.**

• Afin de garantir une certaine homogénéité de la société nouvelle résultant de l'opération de fusion, l'article 18-1 limite les possibilités de fusion ouvertes à une S.C.P.I. en ne lui permettant que de fusionner avec une autre S.C.P.I. gérant un patrimoine immobilier

de composition comparable. Il est à noter qu'il s'agit là d'une disposition plus restrictive que le droit commun.

• L'article 18-2 prévoit que l'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des Commissaires aux Comptes de chacune des Sociétés concernées, et non d'un Commissaire à la Fusion comme dans le droit commun des sociétés commerciales (article 376 de la loi du 24 juillet 1966). Il s'agit là de la transposition d'une règle applicable aux O.P.C.V.M. (article 4-7° de la loi du 23 décembre 1988).

• L'article 18-3 prévoit l'approbation de l'opération de fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de chacune des sociétés concernées, comme dans le droit commun des sociétés anonymes (article 376 de la loi du 24 juillet 1966).

• Enfin, l'article 18-4 prévoit l'approbation des apports en nature par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbante (transposition de l'article 378 de la loi du 24 juillet 1966) et précise le rôle du commissaire aux apports.

**L'ensemble de ces dispositions est destiné à permettre aux opérations de fusion entre S.C.P.I. de se dérouler dans une plus grande sécurité juridique.**

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### *Article 14*

#### **Procédures de vote**

(articles 14-1 et 14-2 nouveaux  
de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

**Cet article précise les procédures de vote par procuration et de vote par correspondance applicables au sein des Assemblées Générales des S.C.P.I..**

Aucune disposition de ce type ne figure dans la loi du 31 décembre 1970 qui prévoit seulement, dans son article 14, que «*les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés*». Dans la pratique, les S.C.P.I. utilisent le vote par procuration mais non le vote par correspondance.

Les dispositions proposées par le présent article du projet pour les articles 14-1 et 14-2 nouveaux de la loi du 31 décembre 1970 sont calquées sur celles qui sont en vigueur dans les sociétés commerciales :

- Le texte proposé pour l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1970 définit des règles de vote par procuration analogues à celles de l'article 161 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, modifié par la loi n° 83-1 du 3 janvier 1983.

- Le texte proposé pour l'article 14-2 de la loi du 31 décembre 1970 définit des règles de vote par correspondance analogues à celles de l'article 161-1 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, également modifiée sur ce point par la loi du 3 janvier 1983.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

### *Article 15*

#### **Contrôle des Commissaires aux Comptes**

(article 18 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Dans le texte qu'il propose pour compléter l'article 18 de la loi du 31 décembre 1970, cet article 15 du projet met à la charge des Commissaires aux Comptes une obligation de dénonciation, à l'Assemblée Générale des Associés de la S.C.P.I. et à la C.O.B., des irrégularités et inexactitudes relevées dans l'accomplissement de leur mission. Il constitue la transposition aux S.C.P.I. des règles relatives au contrôle des Commissaires aux Comptes dans les sociétés anonymes, définies par les articles 218 à 235 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

Des dispositions analogues figurent dans la loi du 23 décembre 1988 relative aux O.P.C.V.M. : ce sont les articles 4-5° en ce qui concerne les S.I.C.A.V., et 16-4e alinéa en ce qui concerne les Fonds Communs de Placement.

La modification proposée s'inscrit donc, elle aussi, dans le cadre de l'adaptation aux S.C.P.I. des règles applicables aux O.P.C.V.M..

\*

\* \*

Toutefois, il est à noter que l'obligation d'information de l'assemblée générale des associés d'une S.C.P.I. par les Commissaires aux Comptes existe déjà, en application de l'article 233 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, qui dispose que *«les commissaires aux comptes signalent, à la plus prochaine assemblée générale, les irrégularités et inexactitudes relevées par eux au cours de l'accomplissement de leur mission.»* L'application de cette disposition aux S.C.P.I. est en effet prévue par le onzième alinéa de l'article 18 de la loi du 31 janvier 1970.

C'est pourquoi, afin d'éviter ce double emploi, votre commission vous propose un amendement de forme tendant à une insertion plus cohérente des dispositions proposées, dans le texte de l'article 18 de la loi du 31 décembre 1970.

Votre Commission vous demande d'adopter cet article 15 dans la rédaction résultant de l'amendement qu'elle vous propose.

### *Article 16*

#### **Sanction des interdictions de gérer**

(article 33-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Dans le texte qu'il propose pour l'article 33-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970, cet article 16 du projet définit les sanctions pénales applicables aux fondateurs d'une S.C.P.I. et aux associés ou aux dirigeants d'une Société de Gestion de S.C.P.I. qui auraient enfreint les interdictions

prévues à l'article 7 du présent projet de loi (cf. commentaires au niveau de cet article 7).

Les peines prévues sont une amende de 100 000 F à 1 000 000 F et un emprisonnement de un à cinq ans, ou l'une de ces deux peines seulement.

\*

\* \*

Ces peines sont sensiblement plus élevées que celles qui sont prévues par les textes similaires concernant la profession bancaire (emprisonnement de trois mois à trois ans et amende de 10 000 F à 500 000 F – cf. article 75 de la loi bancaire du 24 janvier 1984) ou les entreprises d'assurance (emprisonnement de six mois à deux ans et amende de 3 000 F à 30 000 F, ou l'une de ces deux peines seulement – cf. article L. 328-1 du code des assurances).

C'est pourquoi, dans un souci d'harmonisation, votre Commission vous propose un amendement tendant à aligner les peines prévues par cet article sur celles qui s'appliquent à la profession bancaire.

Votre Commission vous demande d'adopter cet article 16 dans la rédaction qui résulte de l'amendement qu'elle vous propose.

#### *Article 17*

#### **Compétences de la C.O.B.**

(article 34 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Les compétences de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) à l'égard des S.C.P.I. sont actuellement définies par l'article 34 de la loi du 31 décembre 1970, qui prévoit l'application aux S.C.P.I. des dispositions du texte initial de l'ordonnance du 28 septembre 1967 instituant la C.O.B., à l'exception de celles qui concernent les sociétés commerciales. Dans sa rédaction actuelle, l'article 34 de la loi du 31 décembre 1970 définit également les sanctions pénales applicables aux dirigeants d'une S.C.P.I. qui auraient enfreint les dispositions relatives au contrôle de la C.O.B.

sur les documents d'information émis par la société, refusé de communiquer à la C.O.B. des pièces utiles à l'exercice de sa mission ou refusé de comparaître à une convocation de la C.O.B..

Or, les compétences de la C.O.B. ont été considérablement élargies par rapport au texte initial de l'ordonnance de 1967 : ainsi lui ont notamment été reconnus un pouvoir réglementaire, des pouvoirs d'enquête administrative ainsi que de perquisition et de saisie sous le contrôle du juge judiciaire, enfin, -puisque, contre toute attente, cette disposition n'a pas été jugée contraire à la Constitution par le Conseil constitutionnel-, des pouvoirs de sanctions pécuniaires «erga omnes».

C'est pourquoi, dans un souci de clarification, le présent article 17 du projet de loi propose, par une modification de l'article 34 de la loi du 31 décembre 1970, l'extension aux S.C.P.I. de l'ensemble des compétences exercées par la C.O.B.. Il prévoit également l'application aux dirigeants des Sociétés de Gestion des S.C.P.I. des sanctions pénales définies à l'article 10 de l'ordonnance du 28 septembre 1967 modifiée, qui sont destinées à punir les entraves apportées au bon exercice des missions de la C.O.B..

Par coordination, la nouvelle rédaction de l'article 34 tend à supprimer les trois derniers alinéas du texte actuel, relatifs aux sanctions pénales applicables aux dirigeants de S.C.P.I..

**Le contrôle exercé par la C.O.B. sur les S.C.P.I. se trouve donc renforcé par les dispositions du présent article, ce qui s'inscrit dans le cadre de l'extension des garanties offertes à l'épargnant.**

**Aussi votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

### *Article 18*

#### **Sanction des dirigeants d'une Société de Gestion non agréée par la C.O.B.**

(article 34-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

<sup>0</sup>  
**Cet article prévoit la mise en jeu de la responsabilité pénale des dirigeants d'une Société de Gestion qui exerceraient**

leurs fonctions en l'absence de l'agrément de la C.O.B. rendu obligatoire par les dispositions de l'article 6 du présent projet de loi proposant un article 9-1 nouveau pour la loi du 31 décembre 1970.

Les sanctions pénales proposées pour la méconnaissance de ces dispositions par les dirigeants d'une Société de Gestion sont une peine d'emprisonnement de deux à cinq ans et une peine d'amende de 100 000 francs à 1 000 000 francs, ou l'une de ces deux peines seulement.

Ce dispositif est différent de celui de l'article 24 de la loi du 23 décembre 1988 qui définit les peines applicables aux dirigeants d'un O.P.C.V.M. exerçant leurs fonctions en l'absence de l'agrément de la C.O.B., savoir une amende de 100 000 francs à 5 millions de francs et un emprisonnement de six mois à deux ans.

\*

\* \*

Dans un souci d'harmonisation, votre Commission vous propose un amendement tendant à aligner les peines prévues par cet article sur celles qui sont applicables aux dirigeants des O.P.C.V.M..

Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction qui résulte de l'amendement qu'elle vous propose.

#### *Article 19*

#### **Formalités applicables à la cession de parts**

(article 36-1 nouveau de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970)

Dans le texte proposé pour l'article 36-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1970, cet article 19 du projet tend à dispenser les S.C.P.I. de l'obligation de publication des cessions de parts sociales pour leur opposabilité aux tiers, prévue par l'article 1865 du code civil.

L'article 1865 du code civil définit en effet les formalités applicables à la cession de parts sociales des sociétés civiles. Il prévoit en particulier dans son deuxième alinéa que la cession de parts sociales n'est opposable aux tiers qu'après publication. Cette

publication s'effectue par le dépôt de l'acte de cession en annexe du registre du commerce et des sociétés.

C'est cette dernière formalité que l'article 19 du projet entend supprimer pour les S.C.P.I. En effet, elle apparaît beaucoup trop lourde et difficilement applicable, compte tenu du nombre souvent important d'associés et des mouvements fréquents de parts au sein d'une S.C.P.I..

Cette suppression avait d'ailleurs été jugée nécessaire par la C.O.B., qui, dans son rapport pour 1979 considérait que «*cette obligation, si elle est justifiée dans de petites sociétés civiles où les associés sont tenus indéfiniment, ne s'impose pas lorsqu'il s'agit de sociétés dont les membres ont une responsabilité limitée*». Dans le cas des S.C.P.I., cette responsabilité est effectivement limitée par l'article 5 de la loi du 31 décembre 1970 au double de la participation de l'associé au capital de la société.

\*

\* \*

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sous réserve d'un amendement de précision rédactionnelle.**

#### *Article additionnel après l'article 19*

#### **Dispositions de coordination**

**Votre Commission vous propose d'insérer après l'article 19 un article additionnel regroupant des dispositions de conséquence incomplètement prévues par le paragraphe II de l'article 5 du projet de loi, que, par coordination, elle vous a d'ailleurs ci-dessus proposé de supprimer.**

Il convient en effet de «toiletter» la loi du 31 décembre 1970 en substituant systématiquement aux dispositions relatives aux «organes de gestion, de direction et d'administration» des dispositions relatives aux Sociétés de Gestion, par coordination avec la nouvelle rédaction proposée par l'article 5 du projet de loi pour l'article 9 de la loi du 31 décembre 1970.

*Article 20*

**Contentieux des décisions de la C.O.B. relatives à l'agrément  
des Sociétés de Gestion**

(article 12 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967)

**Cet article prévoit par une modification de l'ordonnance de 1967 instituant la C.O.B. d'étendre aux décisions d'agrément des Sociétés de Gestion des S.C.P.I. la compétence du juge administratif qui prévaut déjà pour l'agrément des Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (O.P.C.V.M.) ou des Gérants de Portefeuille, en application du principe du contrôle de la légalité des autorisations administratives individuelles par la juridiction administrative.**

Il s'agit là d'une disposition de coordination rendue nécessaire par l'extension des compétences de la C.O.B. à l'agrément des Sociétés de Gestion des S.C.P.I., résultant des dispositions proposées par l'article 6 du projet de loi.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX SOCIÉTÉS DE CREDIT FONCIER**

*Article 21*

**Nature des garanties susceptibles de se substituer  
à la garantie hypothécaire**

(article 6 du décret du 28 février 1852  
relatif aux sociétés de crédit foncier)

**Cet article 21 du projet tend à étendre à l'étranger,  
dans la limite d'une zone géographique à déterminer par décret**

**en Conseil d'Etat, le champ des garanties publiques susceptibles d'être acceptées par les Sociétés de Crédit Foncier en substitution de la traditionnelle garantie hypothécaire.**

Dans sa rédaction actuelle, l'article 6 du décret du 28 février 1852, après avoir établi pour les prêts des Sociétés de Crédit Foncier le principe de la garantie hypothécaire de premier rang ou d'une sûreté réelle immobilière conférant des garanties au moins équivalentes, prévoit la possibilité de substitution à cette garantie hypothécaire de la garantie d'une des personnes morales suivantes : l'Etat, une Collectivité locale, un Établissement public groupant des collectivités locales, une Chambre de Commerce et d'Industrie.

Cette substitution est donc aujourd'hui limitée à la garantie de personnes publiques françaises.

La nouvelle rédaction proposée pour l'article 6 du décret du 28 février 1852 par l'article 21 du projet élargit la faculté pour les Sociétés de Crédit Foncier d'accepter la garantie d'une personne publique en substitution de la garantie hypothécaire dans une zone géographique dont l'étendue devra être précisée par décret en Conseil d'Etat.

L'exposé des motifs prévoit que cette zone sera limitée aux pays de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (O.C.D.E.). Dans la pratique, au moins dans un premier temps, cette nouvelle procédure de prêt, avec la garantie d'une personne publique étrangère, qui est ainsi offerte aux Sociétés de Crédit Foncier, ne devrait effectivement concerner que les pays européens.

Par ailleurs, le texte proposé modifie la liste des personnes morales susceptibles d'apporter leur garantie, en en élargissant le champ et en l'adaptant de façon à pouvoir concerner des collectivités étrangères. Il peut ainsi s'agir d'un Etat, d'un Établissement public, d'une entreprise du secteur public, ou de toute autre personne morale constituée entre des Etats ou des collectivités publiques.

Enfin, le texte proposé pour l'article 6 du décret du 28 février 1852 par l'article 21 du projet de loi prévoit que cette procédure de substitution s'exerce «*dans les conditions et limites prévues par les statuts*» de la Société de Crédit Foncier concernée.

Les autres dispositions de l'article 6 du décret du 28 février 1852, notamment le principe de la garantie hypothécaire de premier rang, ne sont pas modifiées.

\*

\* \*

**Plutôt que de renvoyer cette définition à un décret en Conseil d'Etat, votre Commission a jugé préférable de préciser dans le texte même de la loi l'étendue de la zone géographique dans laquelle se trouve élargi le champ de l'activité des Sociétés de Crédit Foncier.**

**Elle vous propose donc une nouvelle rédaction de cet article tendant à préciser que cette zone géographique comprend les Etats membres de la C.E.E. et de l'O.C.D.E.**

Il est à noter que la référence aux Etats membres de l'O.C.D.E. a également été retenue par la Directive européenne sur le ratio de solvabilité des Etablissements de crédit, qui affecte d'une pondération zéro les créances sur les administrations centrales des Etats membres de l'O.C.D.E., et d'une pondération de 20 % les créances sur les Administrations régionales ou locales de ces Etats. Le champ de l'activité des Sociétés de Crédit Foncier peut donc être étendu à ces Etats sans risque particulier.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction résultant de l'amendement qu'elle vous propose.**

## *Article 22*

### **Dépassement de la quotité des prêts hypothécaires**

(article 7 du décret du 28 février 1852)

Dans sa rédaction actuelle, l'article 7 du décret du 28 février 1852 pose le principe d'une limite du montant du prêt hypothécaire, s'élevant à 60 % de la valeur de l'immeuble hypothéqué. Cette quotité était auparavant fixée à 50 % ; elle a été portée à 60 % par un décret du 20 mars 1991.

Toutefois, le dépassement de cette quotité est admis dans deux cas :

1. s'il existe, outre la garantie hypothécaire, une garantie complémentaire accordée par l'une des personnes morales énumérées à l'article 6 (cf. supra commentaire de l'article 21 du projet de loi) ;

cette garantie doit couvrir soit le montant total du prêt, soit, au moins, la fraction du prêt excédant la quotité statutaire ;

2. s'il s'agit d'un prêt consenti en application de la loi du 3 janvier 1977 pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements, -c'est-à-dire en fait d'un prêt conventionné-, qui peut être consenti soit dans le cadre de conventions passées avec l'Etat, soit avec des sûretés ou garanties complémentaires.

Dans le cas des prêts consentis en application de la loi du 3 janvier 1977, la quotité qui était fixée à 80 % avant le décret du 20 mars 1991 est portée à 90 %.

**La nouvelle rédaction proposée pour l'article 7 du décret du 28 février 1952 par l'article 22 du projet de loi, tout en maintenant le principe de la quotité du prêt hypothécaire, modifie comme suit les possibilités de dépassement admises :**

**1. la possibilité d'une garantie complémentaire accordée par une personne publique est élargie, par référence à la nouvelle rédaction de l'article 6 du décret, au champ des personnes morales énumérées à cet article 6 modifié ;**

**2. la deuxième possibilité de dépassement admise vise désormais les prêts réalisés «dans le cadre de conventions passées avec l'Etat ou une collectivité territoriale française».**

La référence spécifique à la loi du 3 janvier 1977 sur le logement est donc abandonnée, ce qui s'inscrit dans la perspective de la réforme en cours du système du financement du logement social.

D'autre part, ne sont plus évoquées les «sûretés ou garanties complémentaires», mais celles-ci ne sont pas pour autant exclues.

En revanche, une possibilité nouvelle de dépassement de la quotité du prêt hypothécaire est ouverte dans le cadre d'une convention passée avec une collectivité territoriale.

\*

\* \*

Sur cet article, votre Commission vous propose, outre un amendement rédactionnel, un amendement tendant à élargir la deuxième possibilité de dépassement de la quotité aux prêts réalisés dans le cadre de conventions passées avec

**l'une des personnes morales énumérées à l'article 6 et dans la zone géographique définie par ce même article dans sa nouvelle rédaction proposée.**

**Cet amendement a donc pour objet d'harmoniser le champ d'application de cette disposition avec la rédaction des autres articles du projet de loi qui tend à étendre à l'étranger, dans les Etats membres de l'O.C.D.E, les activités des Sociétés de Crédit Foncier.**

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction qui résulte des deux amendements qu'elle vous propose.**

*Article additionnel après l'article 22*

**Modalités de remboursement des prêts hypothécaires**

(article 10 du décret du 28 février 1852)

**Par coordination avec la nouvelle rédaction qu'elle vous propose, à l'article 24 du projet de loi (cf. commentaire relatif à cet article), pour l'article 44 du décret du 28 février 1852, votre Commission vous propose d'insérer après l'article 22 du projet de loi un article additionnel tendant à modifier la rédaction de l'article 10 du même décret, relatif aux modalités de remboursement des prêts hypothécaires.**

Il apparaît en effet plus opportun de faire figurer à cet article 10 du titre II («Des prêts faits par les sociétés de crédit foncier») du décret de 1852, les dispositions relatives aux modalités de remboursement des prêts hypothécaires qui sont actuellement prévues par l'article 44 du même décret.

**Votre Commission vous demande donc d'insérer après l'article 22 du projet de loi un article additionnel rédigé en ce sens.**

### Article 23

#### **Privilège des porteurs d'obligations foncières**

(article 13-3ème alinéa nouveau  
du décret du 28 février 1852)

Cet article 23 du projet de loi tend à reprendre à l'article 13 du décret du 28 février 1852, dans un troisième alinéa nouveau, le principe du privilège des porteurs d'obligations foncières, qui figure actuellement à l'article 6 (2ème alinéa) de la loi du 6 juillet 1860 dont l'abrogation est prévue par l'article 26 du présent projet de loi.

La loi du 6 juillet 1860, qui autorise le Crédit Foncier à prêter aux collectivités locales, comprend en effet dans son article 6 une disposition interprétative du décret du 28 février 1852, rappelant que *«les créances provenant des prêts hypothécaires»* (régis par le décret du 28 février 1852), *«demeurent affectées, par privilège, au paiement des obligations créées en représentation de ces prêts»* (obligations foncières).

Il paraît donc logique d'insérer cette disposition, sous réserve d'une modification rédactionnelle (remplacement de *«demeurent»* par *«sont»*), à l'article 13 du décret du 28 février 1852, qui contient des dispositions générales sur les obligations foncières.

Il s'agit donc du simple maintien d'une disposition de droit en vigueur, —et toujours justifiée—, qui dans sa rédaction actuelle se trouve abrogée par l'article 26 du présent projet de loi.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

## Article 24

### **Diversification des activités des Sociétés de Crédit Foncier**

(article 44 du décret du 28 février 1852)

Cet article tend à autoriser les Sociétés de Crédit Foncier à se procurer à titre accessoire des ressources qui ne bénéficieraient pas du privilège des obligations foncières, en particulier grâce à l'émission de titres subordonnés, et à réaliser au moyen de ces fonds des opérations de crédit banalisé.

1. Les deux premiers alinéas du texte proposé pour l'article 44 du décret du 28 février 1852 reprennent exactement la rédaction actuelle de l'article 44, issue du décret n° 69-191 du 26 février 1969.

Ces dispositions ont en effet été considérées par le Conseil d'Etat comme étant de nature législative.

a) Le premier alinéa permet aux Sociétés de Crédit Foncier de consentir des prêts (par ailleurs soumis aux règles du décret du 28 février 1852) autres que les prêts amortissables à long terme, remboursables suivant toute autre modalité : par exemple, prêts dont le capital est remboursable intégralement in fine (prêts « à échéance fixe » à moyen terme, crédits relais), ou ouvertures de crédit hypothécaire (crédits à moyen terme, fonctionnant en compte courant, avec garantie hypothécaire).

b) Le deuxième alinéa autorise les Sociétés de Crédit Foncier, pour le financement des opérations prévues par le décret du 28 février 1852, à se procurer toutes autres ressources que les obligations foncières, mais bénéficiant des mêmes garanties de remboursement. Il peut s'agir notamment d'emprunts non obligataires ou de bons à moyen terme.

2. Le texte proposé pour l'article 44 du décret du 28 février 1852 comprend en outre deux alinéas nouveaux.

a) Le premier de ces alinéas permet aux Sociétés de Crédit Foncier, à titre accessoire et dans les conditions et limites fixées par leurs statuts, de se procurer des ressources ne bénéficiant pas du privilège des obligations foncières.

Parmi ces ressources, sont expressément visées les valeurs mobilières soumises aux dispositions de l'article 339-7 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, c'est-à-dire les titres subordonnés.

Les titres subordonnés prennent rang après les autres créances et juste avant le capital social ; par opposition aux obligations foncières, ils peuvent donc être considérés comme « sous privilégiés ». Ces titres sont, dans certaines limites, assimilés aux fonds propres pour le calcul des ratios prudentiels (ratio Cooke).

Il est à noter, en ce qui concerne le Crédit Foncier de France, que la réforme statutaire votée par les actionnaires a prévu de fixer comme plafond au montant de ces ressources non privilégiées le triple des fonds propres qui s'élevaient au 31 décembre 1991 à 5,2 milliards de francs, à comparer, à la même date, à 175 milliards de francs d'obligations foncières et communales.

b) Le deuxième alinéa nouveau proposé prévoit que les ressources ainsi collectées permettent la réalisation de prêts qui ne seraient pas soumis aux contraintes et règles spécifiques des prêts hypothécaires prévues par le décret du 28 février 1852.

Il s'agirait d'autoriser grâce à cette disposition le Crédit Foncier à participer au financement de « grands projets » dont le montage financier complexe est difficilement compatible avec les contraintes statutaires actuelles.

\*

\*       \*

**Votre Commission vous propose pour cet article 24 une nouvelle rédaction tendant à en clarifier la portée, notamment par :**

**- le renvoi à un article additionnel après l'article 22 des dispositions relatives aux modalités de remboursement des prêts hypothécaires (cf. supra commentaire de cet article) ;**

**- la suppression de la référence aux titres subordonnés (valeurs mobilières soumises aux dispositions de l'article 339-7 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales), qu'il est inutile de faire figurer dans le texte de la loi puisque la rédaction proposée pour la première phrase du troisième alinéa du décret de 1852 permet aux Sociétés de Crédit Foncier d'émettre tout type de valeurs mobilières.**

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la nouvelle rédaction résultant de l'amendement qu'elle vous propose.**

*Article 25*

**Prêts aux collectivités publiques ou avec leur garantie -  
Obligations communales**

(article 50 nouveau du décret du 28 février 1852)

Conformément à la loi du 6 juillet 1860, complétée par la loi du 26 février 1862, puis par le décret n° 62-1164 du 3 octobre 1962, le Crédit Foncier de France peut aujourd'hui :

- consentir des prêts aux Départements, aux Communes, aux Associations syndicales, aux Hospices et aux autres Établissements publics, ou avec leur garantie ;

- émettre, pour le financement de ces prêts, des obligations communales, dont le remboursement est assorti d'un privilège sur les prêts ainsi financés analogue à celui dont bénéficient les porteurs d'obligations foncières.

L'article 50 nouveau qu'il est proposé par cet article 25 du projet de loi d'insérer dans le décret du 28 février 1852 reprend les principes essentiels posés par la loi du 6 juillet 1860 dont l'abrogation est prévue à l'article 26 du présent projet de loi, tout en élargissant le champ des collectivités concernées tant en France qu'à l'étranger.

1. Le premier alinéa du texte proposé pour l'article 50 du décret du 28 février 1852 autorise les Sociétés de Crédit Foncier à accorder des prêts aux collectivités publiques à l'intérieur d'une zone géographique qui devra être précisée par décret en Conseil d'Etat.

L'exposé des motifs du projet de loi prévoit que cette zone sera, à l'instar de celle qui est évoquée à l'article 21 du présent projet, limitée aux pays de l'O.C.D.E.

La liste des collectivités concernées, plus large que celle résultant du droit en vigueur, est la même que celle figurant à l'article 21 (cf. commentaire sur cet article supra). Toutefois, est également prévue la possibilité, pour les Sociétés de Crédit Foncier,

de consentir des prêts « dans le cadre de traités ou d'accords régulièrement ratifiés ».

2. Le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 50 du décret du 28 février 1852 prévoit la possibilité pour les Sociétés de Crédit Foncier de consentir des prêts bénéficiant de la garantie d'une ou de plusieurs des personnes morales énumérées à l'alinéa précédent.

Il s'agit là d'autoriser la participation des Sociétés de Crédit Foncier à des investissements de collectivités publiques qui peuvent être réalisés, par exemple, par une société d'économie mixte avec la garantie d'un département.

3. Le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 50 du décret du 28 février 1852 reprend, en actualisant la rédaction, les principales dispositions de la loi du 6 juillet 1860 relatives aux obligations communales, savoir :

- émission, pour le financement des prêts aux collectivités publiques, d'obligations - dites obligations communales - soumises aux dispositions applicables aux obligations foncières,

- principe du privilège des porteurs d'obligations communales.

\* (c)

\* \*

**Votre Commission vous propose un amendement tendant à une nouvelle rédaction de cet article qui tend :**

- d'une part, à harmoniser les dispositions avec celles qui résultent de la nouvelle rédaction qu'elle vous a proposée pour l'article 21, tant en ce qui concerne la définition de la zone géographique dans laquelle les Sociétés de Crédit Foncier pourront accorder des prêts aux collectivités publiques qu'en ce qui concerne la liste des collectivités publiques concernées ;

- d'autre part, à adapter la rédaction du troisième alinéa du texte proposé pour l'article 50 du décret du 28 février 1852 à celle de l'ensemble de ce même décret qui ne mentionne pas les obligations foncières mais les « obligations ou lettres de gage des Sociétés de Crédit Foncier », définies dans son article 13.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article dans la rédaction qui résulte de l'amendement qu'elle vous propose.**

## *Article 26*

### **Abrogations diverses**

**Cet article prévoit l'abrogation d'un certain nombre de textes anciens relatifs aux Sociétés de Crédit Foncier ou au Crédit Foncier de France.**

Il s'agit d'une part d'assurer une coordination avec les articles 23 et 25 du présent projet de loi qui reprennent les dispositions essentielles de la loi du 6 juillet 1860 et d'autre part de faire disparaître du droit en vigueur certaines dispositions désuètes.

Les textes concernés sont les suivants.

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.

Cette loi instituait une tutelle du Crédit Foncier de France sur le Comptoir des Entrepreneurs qui ne trouve plus de justification dans les relations actuelles entre les deux établissements.

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.

Les principales dispositions de cette loi sont reprises par les articles 23 et 25 du présent projet de loi. Les autres peuvent être considérées comme désuètes.

3. L'article 5 du décret du 28 février 1852. Cet article avait pour objectif de «*faciliter les premières opérations*» des Sociétés de Crédit Foncier en permettant l'acquisition par l'Etat et les départements des «*lettres de gage*» (c'est-à-dire des obligations foncières) émises par ces sociétés.

4. L'article 11 du décret du 28 février 1852. Les dispositions de cet article qui décomposait les différents éléments

constitutifs de l'annuité afférente au remboursement du prêt hypothécaire sont aujourd'hui devenues irréalistes.

5. Les deux derniers alinéas de l'article 14 du décret du 28 février 1852. Il s'agit de dispositions relatives au visa des «*lettres de gage*» par le Commissaire du Gouvernement, obligation qui a perdu son sens depuis la mise en oeuvre de la dématérialisation des titres.

6. Le décret du 28 mars 1852 relatif aux Sociétés de Crédit Foncier. Ce décret qui prévoyait la fixation par le Gouvernement des limites extrêmes de la durée des annuités des prêts constituait en fait un aménagement de l'article 11 du décret du 28 février 1852, article dont l'abrogation est également proposée.

**Votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.**

### TITRE III

#### DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES

##### *Article 27*

##### **«Rechargeabilité» des Fonds Communs de Créances**

(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)

**Cet article tend à modifier le statut des Fonds Communs de Créances afin de lever l'interdiction qui leur est faite d'acquérir des créances après l'émission de leurs parts.**

L'article 34 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 a introduit en France le mécanisme financier de la «titrisation» des créances en permettant la création de Fonds Communs de Créances.

Selon les dispositions de cet article, l'objet du Fonds Commun de Créances est exclusivement limité à l'acquisition de créances détenues par les établissements de crédit ou la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'émettre en une seule fois des parts représentatives de ces créances.

Il est ainsi interdit au Fonds Communs de Créances d'acquérir des créances après l'émission des parts, sauf dans l'éventualité où une telle acquisition correspond au placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation.

Les Fonds Communs de Créances ont donc actuellement un caractère «fermé» et représentent un «paquet» de créances déterminé qui ne peut subir de modification, puisque la cession de créances est également interdite aux Fonds Communs de Créances.

La nouvelle rédaction proposée pour l'article 34 de la loi du 23 décembre 1988 a pour objet de permettre le «rechargement» des Fonds Communs de Créances en les autorisant à acquérir des créances après l'émission des parts qui continuera de s'effectuer en une seule fois.

Le texte proposé renvoie à un décret pour la définition des conditions d'application de cette disposition ainsi que pour les règles de placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation.

\*

\* \*

Sur cet article, votre commission vous propose un amendement tendant à étendre le champ de la titrisation des créances aux créances détenues par les entreprises d'assurance.

Il s'agit là de la reprise des dispositions de l'article 42 de la proposition de loi tendant à modifier la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et portant diverses dispositions relatives au droit des sociétés, adoptée par le Sénat le 18 novembre 1991.

Votre Commission vous demande d'adopter cet article 27 dans la rédaction qui résulte de cet amendement, ainsi que les deux articles additionnels qu'elle vous propose d'insérer après l'article 27 du projet de loi.

*Article additionnel après l'article 27*

**Régime disciplinaire des Sociétés de Gestion**

(article 40-1 nouveau de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988)

**Afin de renforcer la protection des porteurs de parts, votre Commission vous propose, par l'insertion d'un article additionnel après l'article 27, de mettre en place un régime disciplinaire pour les Sociétés de Gestion des Fonds Communs de Créances.**

En effet, la possibilité de rechargement des Fonds, et donc de modification de leur composition initiale, amènera les Sociétés de Gestion à prendre des décisions susceptibles d'entraîner des risques accrus pour les porteurs de parts puisqu'ils n'auront pas pu évaluer l'importance de ces risques au moment de la souscription. Cette situation nouvelle rend nécessaire la mise en place d'un régime disciplinaire s'appliquant aux Sociétés de Gestion des Fonds Communs de Créances.

Le mécanisme proposé s'inspire du dispositif actuellement en vigueur en ce qui concerne les O.P.C.V.M. (cf. article 33-1 de la loi du 23 décembre 1988) ; toutefois, en l'absence d'un organe disciplinaire spécifique aux Fonds Communs de Créances, et dans l'attente de sa création, le pouvoir de sanction disciplinaire serait exercé par la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.).

**Votre Commission vous demande d'adopter un article additionnel rédigé dans ce sens.**

*Article additionnel après l'article 27*

**Opérations de crédit réalisées  
par les Fonds Communs de Créances**

(article 11 de la loi n° 84-46 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit)

**Afin d'harmoniser la loi bancaire avec les dispositions de l'article 27 du projet de loi autorisant le rechargement des fonds Communs de Créances, votre Commission vous propose l'insertion d'un second article**

**additionnel après l'article 27, tendant à ajouter les Fonds Communs de Créances à la liste des organismes énumérés à l'article 11 de la loi bancaire, qui sont autorisés à déroger aux interdictions de l'article 10 de cette même loi.**

Ce dernier article réserve aux seuls Établissements de crédit la faculté de réaliser à titre habituel des opérations de crédit.

Or, l'achat de créances non échues constitue, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat et de la Cour de cassation, une opération de crédit au sens de l'article 3 de la loi bancaire.

Cependant, l'interdiction de réaliser à titre habituel des opérations de crédit n'atteint pas les Fonds Communs de Créances dans leur forme actuelle, puisqu'ils acquièrent leurs créances en une seule fois.

En revanche, dès lors que le rechargement des Fonds, c'est-à-dire l'achat répété –et donc à titre habituel– de créances, se trouve autorisé, il en résulte une infraction à l'article 10 de la loi bancaire. Il convient donc d'autoriser explicitement les Fonds Communs de Créances à déroger à cet article.

**Votre Commission vous demande donc d'adopter un article additionnel rédigé dans ce sens.**

\*

\* \*

## **CONCLUSION**

**C'est sous le bénéfice de l'ensemble de ces observations et amendements que votre Commission vous demande d'adopter le présent projet de loi.**

## TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.</p>	<p>TITRE PREMIER</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES A FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL A L'ÉPARGNE</p>	<p>TITRE PREMIER</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES A FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL A L'ÉPARGNE</p>
	<p>CHAPITRE PREMIER</p>	<p>CHAPITRE PREMIER</p>
	<p>De l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier.</p>	<p>De l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier.</p>
<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
<p>Il est interdit aux sociétés civiles de faire publiquement appel à l'épargne en ayant recours soit à des banques, établissements financiers ou agents de change, soit à des procédés de publicité quelconques pour recueillir des fonds auprès du public, à peine de nullité des contrats conclus.</p>	<p>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 :</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Toutefois, les sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif sont autorisées à faire publiquement appel à l'épargne sous réserve de se conformer aux dispositions ci-après.</p>	<p>« 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</p>	<p>« Toutefois,...</p> <p>... gestion, ces sociétés peuvent procéder à des travaux d'amélioration, d'agrandissement ou de reconstruction et 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</p>

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

N'entrent pas dans le champ d'application de la présente loi les sociétés civiles dont les parts ne donnent normalement droit qu'à l'attribution en propriété ou en jouissance de parties déterminées d'un ou plusieurs immeubles.

alinéa sont déterminées par le décret prévu à l'article 37. »

vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les conditions d'application...

... 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, 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 à 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. 2.**

Le capital social ne peut être inférieur à 1 million de francs.

Les parts essentiellement nominatives sont d'un montant nominal minimum de 1 000 F.

**CHAPITRE II**

**Dispositions relatives**  
**à la protection des épargnants.**

**Art. 2.**

Alinéa sans modification.

« Art. 1-1. — ...

... pendant deux ans. »

**Art. 3.**

Alinéa sans modification.

« Art. 2. — ...

... 1 000 F.

Le capital social des sociétés civiles de placement immobilier existantes doit être porté à 5 000 000 F dans un délai de dix-huit mois 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. »

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Art. 4.

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

« Art. 2-1. — A concurrence de 15 % 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 ».

Art. 9.

Les organes de gestion, de direction ou d'administration sont désignés dans les statuts ou élus par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Ils peuvent être révoqués par celle-ci à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Art. 24. — Seront punis d'un emprisonnement de un an à cinq ans et d'une amende de 2 000 F à 2 500 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration qui :

1° auront, sciemment, opéré entre les associés la répartition de dividendes fictifs ;

2° auront, sciemment, publié ou présenté aux associés des informations inexactes en vue de dissimuler la véritable situation de la société ;

3° auront, de mauvaise foi, fait des biens ou du crédit de la société un usage qu'ils savaient contraire à l'intérêt de celle-ci, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle ils étaient intéressés directement ou indirectement ;

Art. 4.

Sans modification.

Art. 5.

I. — Alinéa sans modification.

« La...  
... est assurée... »

majorité. »

II. — ~~Supprimé~~

**Texte en vigueur**

4° auront, de mauvaise foi, fait, des pouvoirs qu'ils possédaient ou des voix dont ils disposaient en cette qualité, un usage qu'ils savaient contraire aux intérêts de la société, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre société dans laquelle ils étaient intéressés directement ou indirectement.

*Art. 25.* — Seront punis d'une amende de 2 000 F à 60 000 F les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration :

1° qui, sciemment, ne se seront pas conformés aux dispositions de l'article 10 ;

2° qui auront refusé de communiquer aux associés les documents prévus à l'article 14 (al. 3) ;

3° qui ne se seront pas conformés aux dispositions prescrivant les conditions dans lesquelles devra être faite toute propagande ou publicité en vue de proposer des placements de fonds en parts des sociétés visées à l'alinéa 2 de l'article premier ;

4° qui n'auront pas réuni l'assemblée générale ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice ou qui n'auront pas soumis à l'approbation de ladite assemblée les documents prévus aux alinéas premier et 2 de l'article 11.

*Art. 26.* — Seront punis d'une amende de 2 000 F à 20 000 F les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration qui n'auront pas adressé à tout associé qui en fait la demande une formule de procuration conforme aux prescriptions fixées par décret ainsi que :

1° le texte et l'exposé des motifs des projets de résolution inscrits à l'ordre du jour ;

2° le rapport du ou des commissaires aux comptes qui sera soumis à l'assemblée.

*Art. 28.* — Seront punis d'une amende de 2 000 F à 20 000 F les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration qui, sciemment :

1° n'auront pas fait tenir, pour toute réunion de l'assemblée des associés, une feuille de présence émargée par les associés présents et les mandataires, certifiée exacte par le bureau de l'assemblée, et contenant :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire ;

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et nombre de parts de ses mandants ;

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

2° n'auront pas annexé à la feuille de présence les pouvoirs donnés à chaque mandataire ;

3° n'auront pas procédé à la constatation des décisions de toute assemblée d'associés par un procès-verbal signé des membres du bureau, conservé au siège social dans un recueil spécial et mentionnant la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mis aux voix et le résultat des votes.

*Art. 29.* — Seront punis d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 2 000 F à 60 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration qui n'auront pas provoqué la désignation du ou des commissaires aux comptes de la société.

*Art. 32.* — Seront punis d'un emprisonnement de un an à cinq ans et d'une amende de 2 000 F à 120 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute personne au service de la société qui auront, sciemment, mis obstacle aux vérifications ou contrôles des commissaires aux comptes ou qui leur auront refusé la communication sur place de toutes les pièces utiles à l'exercice de leur mission.

**Art. 9.**

En outre, les organes susvisés sont révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

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 ».

III. — Sans modification.

**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

**Art. 6.**

Alinéa sans modification.

« *Art. 9-1.* — ...

... capital minimum ne peut être inférieur à 1 500 000 F...

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

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 :

... susmentionné.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Art. 9-2. — Sans modification.

« Art. 9-3. — Alinéa supprimé.

« Alinéa sans modification.

« Art. 9-4. — Sans modification.

Art. 7.

Sans modification.

Art. 20.

Les condamnations prévues par l'article 6 du décret du 8 août 1935 instituant l'interdiction et la déchéance du droit de gérer et d'administrer certaines sociétés comportent de plein droit l'interdiction, dans les conditions et sous les

Texte en vigueur

sanctions prévues par ledit décret, d'administrer ou de gérer à un titre quelconque une société civile faisant publiquement appel à l'épargne ou une agence ou une succursale d'une telle société.

Texte du projet de loi

« 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 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 pronon-

Propositions de la commission

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Les articles 262 et 263 du code pénal sont applicables aux publicités faites dans l'intérêt des sociétés civiles faisant publiquement appel à l'épargne.

**Décret-loi du 8 août 1935 portant application aux gérants et administrateurs de sociétés de la législation de la faillite et de la banqueroute et instituant l'interdiction et la déchéance du droit de gérer et d'administrer une société.**

*Art. 6.* — Toute condamnation définitive pour crime de droit commun, pour vol, pour abus de confiance, pour escroquerie ou pour délit puni par les lois des peines de l'escroquerie ou de la banqueroute, pour soustraction commise par dépositaire public, pour extorsion de fonds ou valeurs, pour émission, de mauvaise foi, de chèques sans provision, pour atteinte au crédit de l'Etat pour recel des choses obtenues à l'aide de ces infractions, comporte de plein droit interdiction du droit de diriger, administrer, gérer à un titre quelconque une société par actions ou à responsabilité limitée, ou une agence ou succursale de société par actions ou à responsabilité limitée, ou d'exercer les fonctions de membre du conseil de surveillance ou de commissaire dans ces sociétés, ou d'engager la signature sociale de ces sociétés.

Toute condamnation pour tentative ou complicité des infractions ci-dessus entraînera la même incapacité.

cée 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 :

**CHAPITRE III**

**Du prix des parts  
et du marché secondaire des parts.**

**Art. 8.**

Après le quatrième alinéa...  
... rédigés :

Texte en vigueur

Loi n° 70-1300  
du 31 décembre 1970 précitée.

Art. 11.

A la clôture de chaque exercice, les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels conformément aux dispositions du titre II du livre premier du code de commerce et établissent un rapport de gestion écrit.

Ils sont tenus d'approuver le plan comptable général adapté, suivant des modalités qui seront fixées par décret, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par décret.

Art. 3.

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société.

Texte du projet de loi

« 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

Propositions de la commission

« Les dirigeants de la société de gestion établissent, en outre, à la clôture de chaque exercice, et dans les conditions fixées...

... retrace la valeur comptable...  
... reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de reconstitution de la société, calculée à partir du coût de l'acquisition d'un patrimoine équivalent au sien, résulte de la valeur du patrimoine immobilier réévalué, y compris les frais de toute nature afférents à son acquisition, du montant de la trésorerie nette et des plus-values, comme des moins-values, sur les placements financiers, ainsi que de la commission sur la collecte perçue par la société de gestion.

« Alinéa sans modification.

Art. 9.

Alinéa sans modification.

« Art. 3-1. — Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

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 % 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 de 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 premier.

« 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. 3-2. — Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Lorsque...

... conseillé du prix déterminé sur la base de la valeur de réalisation mentionnée à l'article 11.

« Art. 3-3. — ...

... après l'inscription de leur demande sur le registre de la société mentionné à l'article 3, elle en...

commission.

« La...

... conseillé, sous réserve...

... sont réputées répondre aux conditions définies par le deuxième alinéa de l'article premier.

« Les...

transmis à la...

... générale. »

Art. 4.

Art. 10.

Art. 10.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

Alinéa sans modification.

Texte en vigueur

La société devra obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Art. 6.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans des conditions déterminées par décret.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter de la souscription.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article 3 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Texte du projet de loi

« 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.

Propositions de la commission

¶

« Art. 4-1. — ...  
... liquidation ou...

... statuts. »

CHAPITRE IV

Des règles relatives à la trésorerie.

Art. 11.

Alinéa sans modification.

« Art. 6-1. — ...

... 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...

... 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.

Sans modification.

**Texte en vigueur**

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

**Texte du projet de loi**

**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, gérant 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 à 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. »

**Propositions de la commission**

**CHAPITRE V**

**De la fusion des sociétés civiles  
de placement immobilier.**

**Art. 13.**

Sans modification.

**Texte en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Art. 14.**

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les documents qui sont communiqués aux associés préalablement à la tenue des assemblées générales ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces assemblées seront déterminés par décret.

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 9 du code du commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

1° lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;

2° ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes visés 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,

**CHAPITRE VI**

**Dispositions diverses.**

**CHAPITRE VI**

**Dispositions diverses.**

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les organes de gestion, de direction ou d'administration de la société ont qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

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. 18.

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés à l'assemblée générale ordinaire pour la durée prévue à l'article 224 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 parmi les personnes figurant sur la liste

Art. 15.

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

Art. 14.

Sans modification.

Art. 15.

L'article 18 de la même loi est ainsi modifié :

Texte en vigueur

prévue à l'article 219 de ladite loi. Lors de la constitution de la société, les commissaires aux comptes sont nommés par l'assemblée générale constitutive.

Les commissaires aux comptes, ainsi que les commissaires aux apports, sont soumis aux incompatibilités prévues à l'article 220 de la loi susvisée. Ils ne peuvent être nommés à des fonctions de direction, d'administration ou de gestion dans les sociétés qu'ils contrôlent, moins de cinq années après la cessation de leurs fonctions, ni, pendant le même délai, exercer les mêmes fonctions dans les sociétés possédant 10 % du capital de la société contrôlée par eux ou dont celle-ci possède 10 % du capital lors de la cessation des fonctions du commissaire.

Les dispositions des articles 222, 223 (al. 2) et 227 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sont applicables.

Si l'assemblée omet d'élire un commissaire aux comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'assemblée générale. En outre, un ou plusieurs associés, représentant au moins le dixième du capital social, peuvent exercer les actions en justice prévues par les articles 225 et 226 de ladite loi.

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par les organes de gestion, de direction ou d'administration dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées à l'article 229 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966.

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

« 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. »

Texte en vigueur

Ils portent à la connaissance des organes de gestion, de direction ou d'administration de la société, ainsi que du conseil de surveillance, les indications visées à l'article 230 de ladite loi.

Ils sont convoqués à la réunion desdits organes qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la société. Ils sont fixés selon des modalités déterminées par le décret pris pour l'application de l'article 232 de la loi précitée n° 66-537 du 24 juillet 1966.

Ils sont tenus aux obligations énoncées à l'article 233 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966.

Ils sont responsables dans les conditions prévues à l'article 234 de ladite loi. Ils ne sont pas civilement responsables des infractions commises par les personnes qui gèrent, dirigent ou administrent la société, sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélées dans leur rapport à l'assemblée générale.

Les actions en responsabilité contre les commissaires aux comptes se prescrivent dans les conditions prévues à l'article 247 de la loi précitée n° 66-537 du 24 juillet 1966.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'assemblée générale ait été préalablement présenté par les commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

Art. 33.

Sera puni d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une amende de 2 000 F à 60 000 F ou de l'une de ces deux peines seule-

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

1° Le neuvième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la société de gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

« Ils portent à la connaissance de l'assemblée générale, ainsi qu'à celle de la Commission des opérations de bourse, les irrégularités et inexactitudes relevées par eux au cours de l'accomplissement de leur mission.

« En outre, ils révèlent au procureur de la République les faits délictueux dont ils ont eu connaissance, sans que leur responsabilité puisse être engagée par cette révélation.

« Sous réserve des dispositions des deux alinéas précédents, les commissaires aux comptes, ainsi que leurs collaborateurs et experts, sont astreints au secret professionnel pour les faits, actes et renseignements dont ils ont pu avoir connaissance à raison de leurs fonctions. »

2° Le onzième alinéa est supprimé.

Texte en vigueur

ment, le liquidateur qui, de mauvaise foi, aura fait des biens ou du crédit de la société en liquidation un usage qu'il savait contraire à l'intérêt de celle-ci, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle il était intéressé directement ou indirectement.

Art. 20 : cf. supra art. 7 du projet de loi.

Art. 34.

La compétence de la Commission des opérations de bourse est étendue aux sociétés civiles visées à l'alinéa 2 de l'article premier dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967. Les articles 3 à 7 inclus et l'article 10 de cette ordonnance sont applicables à ces sociétés, nonobstant le fait que leurs parts ne sont pas admises à la cote officielle des bourses de valeur.

Les dirigeants qui auront sciemment proposé, mis en vente, placé ou vendu des parts sociales sans que les documents prévus aux articles 6 et 7 de l'ordonnance précitée aient été établis et aient reçu le visa de la Commission des opérations de bourse ou sans que ces documents aient été mis à la disposition du public dans les conditions fixées auxdits articles seront punis d'une amende de 10 000 F à 120 000 F.

Les dirigeants et les membres du personnel qui auront refusé aux agents dûment autorisés de la Commission des opérations de bourse la communication sur place de pièces utiles à l'exercice de leur mission seront punis d'un emprisonnement de un à cinq ans et d'une amende de 2 000 F à 120 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

La Commission des opérations de bourse peut, après une délibération particulière, procéder ou faire procéder par ses agents à la convocation ou à l'audition des dirigeants de droit ou de fait des sociétés civiles visées à l'alinéa 2 de l'article premier. Les personnes convoquées par la Commission des opérations de bourse qui auront omis de répondre à cette convocation sans motif légitime seront punies d'une amende de 2 000 F à 60 000 F.

Texte du projet de loi

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. »

Propositions de la commission

Art. 16.

Alinéa sans modification.

« Art. 33-1. — ...

... amende de 10 000 F à 500 000 F et...  
... de trois mois à trois ans. »

Art. 17.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

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. »

Code civil.

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. 1865. — La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 ou, si les statuts le stipulent, par transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 précitée.

Art. 7. — En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un commissaire aux apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou des organes de gestion, de direction ou d'administration. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport, annexé au projet de statut, est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret.

Art. 8. — Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, peut être soumise à l'agrément de la société par une clause des statuts.

Si une clause d'agrément est stipulée, la demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de

Art. 18.

Alinéa sans modification.

« Art. 34-1. — Seront punis d'une amende de 100 000 F à 5 000 000 F et de six mois à deux ans d'emprisonnement, les dirigeants...

... agrément. »

Art. 19.

Alinéa sans modification.

« Art. 36-1. — ...

... cessions de parts sociales ne sont pas...

... loi. »

Article additionnel après l'article 19.

I. — A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 7 de la même loi, les mots : « des organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « de la société de gestion ».

Texte en vigueur

réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, les organes de gestion, de direction ou d'administration, selon le cas, sont tenus, dans le délai de un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir le prix soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite.

.....  
*Art. 10.* — Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Les organes de gestion, de direction ou d'administration de la société ne peuvent, au nom de celle-ci, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

.....  
*Art. 14.* — .....

Les organes de gestion, de direction ou d'administration de la société ont qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

*Art. 15.* — Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou de toute personne y appartenant.

*Art. 16.* — Un conseil de surveillance, composé de sept associés au moins, désignés par l'assemblée générale ordinaire, est chargé d'assister les organes de gestion, de direction et d'administration.

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

*II.* — Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article 8 de la même loi, les mots : « les organes de gestion, de direction ou d'administration, selon le cas, sont tenus » sont remplacés par les mots : « la société de gestion est tenue ».

*III.* — Le deuxième alinéa de l'article 10 de la même loi est ainsi rédigé :

« La société de gestion ne peut, au nom de la société civile qu'elle gère, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. »

*IV.* — Le neuvième alinéa de l'article 14 de la même loi est ainsi rédigé :

« La société de gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. »

*V.* — 1° Le premier alinéa de l'article 15 de la même loi est ainsi rédigé :

« Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. »

2° Dans le deuxième alinéa du même article de la même loi, les mots : « des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou de toute personne y appartenant » sont remplacés par les mots : « de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière ».

*VI.* — 1° Dans le premier alinéa de l'article 16 de la même loi, les mots : « les organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « la société de gestion ».

**Texte en vigueur**

A toute époque de l'année, ce conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

.....  
*Art. 18 : cf. supra art. 15 du projet de loi.*

*Art. 21.* — Seront punis d'une amende de 10 000 F à 120 000 F les dirigeants qui, sciemment, ne se seront pas conformés aux dispositions des articles 2 à 4.

*Art. 22.* — Seront punis d'un emprisonnement de un an à cinq ans et d'une amende de 2 000 F à 60 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, les dirigeants qui, sciemment, ne se seront pas conformés aux dispositions des articles premier et 6.

*Art. 11 : cf. supra art. 8 du projet de loi.*

*Art. 24, 25, 26, 28, 29 et 32 : cf. supra art. 5 du projet de loi.*

**Ordonnance 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.**

*Art. 12.* — L'examen des recours contre les décisions de la Commission des opérations de bourse autre que celles qui ont un caractère réglementaire ou qui sont relatives à l'agrément des organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou des gérants de portefeuille relève de la compétence du juge judiciaire. Le recours n'est pas suspensif ; toutefois, le premier président de la cour d'appel de Paris peut ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision si celle-ci est susceptible d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

**Texte du projet de 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 ».

**Propositions de la commission**

*2° Dans le deuxième alinéa du même article de la même loi, les mots : « aux organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « à la société de gestion ».*

*VII. — 1° Dans la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 18 de la même loi, les mots : « les organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « la société de gestion ».*

*2° Dans le huitième alinéa du même article de la même loi, les mots : « des organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « de la société de gestion ».*

*VIII. — Aux articles 21 et 22 de la même loi, les mots : « les dirigeants » sont remplacés par les mots : « les dirigeants de la société de gestion ».*

*IX. — Aux premiers alinéas des articles 11, 24, 25, 26, 28, ainsi qu'aux articles 29 et 32 de la même loi, les mots : « les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « les dirigeants de la société de gestion ».*

Art. 20.

Sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Décret du 28 février 1852  
relatif aux sociétés de crédit foncier.

Art. 6. — Les sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque ou moyennant une sûreté réelle immobilière conférant une garantie au moins équivalente. Toutefois, à la garantie hypothécaire peut être substituée la garantie totale de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public groupant des collectivités locales ou d'une chambre de commerce et d'industrie.

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts.

Art. 7. — Le prêt ne peut excéder 60 % de la valeur de la propriété. Cette limite peut toutefois être dépassée lorsque, outre l'hypothèque, le prêt est assorti de la garantie de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public groupant des collectivités locales ou d'une chambre de commerce et d'industrie, pour la totalité ou pour la partie excédant la quotité ci-dessus définie.

Le prêt peut atteindre 90 % de la valeur de la propriété lorsque, outre l'hypothèque, le prêt est

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

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES  
AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER

Art. 21.

La deuxième phrase du premier alinéa de l'...

... est ainsi rédigée :

« Toutefois, à la garantie hypothécaire peut être substituée, dans les conditions et limites prévues par les statuts, la garantie totale d'un Etat ou d'une...

... publiques. La zone...

... de l'hypothèque comprend la France, les Etats membres de la Communauté économique européenne et les autres Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques. »

Art. 22.

Alinéa sans modification.

1° alinéa sans modification.

« Cette quotité peut toutefois être dépassée lorsque l'une des garanties mentionnées au premier alinéa de l'article 6...  
... excédant ladite quotité. »

2° alinéa sans modification.

« Cette...

Texte en vigueur

consenti en application de la loi du 3 janvier 1977 susvisée pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements soit dans le cadre de conventions passées avec l'Etat, soit avec des sûretés ou garanties complémentaires.

*Art. 10.* — L'emprunteur acquitte sa dette par annuité. Il a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

*Art. 13.* — Les obligations ou lettres de gage des sociétés de crédit foncier sont nominatives ou au porteur.

Les obligations nominatives sont transmissibles par voie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'article 1693 du code civil.

*Art. 44.* — Indépendamment des prêts amortissables par annuités à long terme, visés à l'article premier 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.

Texte du projet de loi

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 premier 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.

Propositions de la commission

... avec l'une des personnes morales énumérées au premier alinéa de l'article 6 et dans la zone géographique définie par ce même alinéa. »

*Article additionnel*  
après l'article 22.

*La première phrase de l'article 10 du même décret est remplacée par la phrase suivante :*

*« L'emprunteur acquitte sa dette par annuités à long terme ou suivant toute autre modalité définie par la société. »*

Art. 23.

Sans modification.

Art. 24.

Alinéa sans modification.

« Outre les fonds provenant de l'émission d'obligations, les sociétés de crédit foncier peuvent se procurer toutes autres ressources dont le remboursement est assorti des mêmes garanties que le paiement des obligations.

« Les prêts consentis au moyen de ces ressources sont soumis aux dispositions des articles 6 et 7 et bénéficient des privilèges prévus au titre IV du présent décret.

Texte en vigueur

Loi n° 66-537 du 24 juillet 1966  
sur les sociétés commerciales.

Art. 339-7. — Lors de l'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la société émettrice ou donnant droit de souscrire ou d'acquérir une valeur mobilière représentative de créances, il peut être stipulé que ces valeurs mobilières ne seront remboursées qu'après désintéressement des autres créanciers, à l'exclusion des titulaires de prêts participatifs et de titres participatifs.

Texte du projet de loi

« 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 ;

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 de bâtiments.

Article premier. — La société du Crédit foncier de France est substituée au Comptoir d'escompte de Paris pour toutes les opérations

Propositions de la commission

« Les...

... définies au premier alinéa du présent article.

« Les...

... bénéficient pas des privilèges prévus au titre IV du présent décret. »

Art. 25.

Alinéa sans modification.

« Art. 50. — Dans la zone géographique définie par le premier alinéa de l'article 6 du présent décret, les sociétés de crédit foncier peuvent prêter, dans les conditions prévues par leurs statuts, aux personnes morales énumérées dans ce même alinéa.

« Elles...

...  
garantie de l'une ou de plusieurs de ces personnes morales.

« Pour...

... applicables aux lettres de gage mentionnées à l'article 13 du présent décret. Les créances...  
obligations. »

Art. 26.

Sans modification.

**Texte en vigueur**

qu'il a été autorisé à effectuer avec le Sous-Comptoir des entrepreneurs de bâtiments, par les décrets des 24 mars et 4 juillet 1848.

*Art. 2.* — La société du Crédit foncier jouira, à cet effet, des privilèges et garanties accordées au Comptoir d'escompte par décrets des 24 mars, 4 juillet et 23 août 1848, et par la loi du 6 juin 1857.

**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.**

*Article premier.* — La société du Crédit foncier de France est autorisée à prêter, dans les conditions ci-après, aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter.

*Art. 2.* — Les prêts sont consentis avec ou sans affectation hypothécaire et remboursables, soit à long terme, par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement.

*Art. 3.* — Ils sont réalisables en numéraire.

*Art. 4.* — La commission allouée au Crédit foncier, pour frais d'administration, ne peut excéder quarante-cinq centimes pour cent francs par an.

*Art. 5.* — En représentation des prêts et jusqu'à concurrence de leur montant, le Crédit foncier est autorisé à créer et à négocier des obligations, en se conformant aux règles établies au titre V de ses statuts.

Ces obligations jouiront de tous les droits et privilèges attachés aux obligations foncières ou lettres de gage, par les lois et décrets concernant le Crédit foncier.

*Art. 6.* — Les créances provenant des prêts aux communes, aux départements et aux associations syndicales sont affectées, par privilège, au paiement des obligations créées en vertu de la présente loi.

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

*Art. 7.* — Le Crédit foncier pourra, avant la réalisation des prêts qui sont l'objet de la

**Texte du projet de loi**

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 ;

**Propositions de la commission**

**Texte en vigueur**

présente loi, émettre des titres provisoires pour une somme qui n'excédera pas cinq millions.

*Art. 8. — Abrogé.*

*Art. 9. —* En cas de remboursement par anticipation, l'indemnité à payer par le débiteur est fixée à cinquante centimes par cent francs, soit demi pour cent du capital remboursé.

Par dérogation à l'article 63 des statuts du Crédit foncier, cette règle est applicable à toutes les opérations faites par le Crédit foncier.

**Décret du 28 février 1852 précité.**

*Art. 4. —* Les sociétés de crédit foncier ont le droit d'émettre des obligations ou lettres de gage.

*Art. 5. —* Pour faciliter les premières opérations des sociétés, l'Etat et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de ces lettres de gage.

La loi de finances fixera chaque année le maximum des sommes que le Trésor pourra affecter à cet emploi.

La répartition en sera faite par le décret d'autorisation de chaque société.

Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera attribuée à la société sur le fonds de 100 000 F affecté à l'établissement des institutions de crédit foncier par l'article 7 du décret du 22 janvier dernier.

*Art. 11. —* L'annuité comprend nécessairement :

1° l'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 % ;

2° la somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut être supérieure à 2 % ni inférieure à 1 % du montant du prêt ;

3° Les frais d'administration, ainsi que les taxes déterminées par les statuts.

*Art. 14. —* La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts.

Les lettres de gage ne sont émises qu'après avoir été visées et enregistrées.

Le visa est donné par le commissaire du Gouvernement.

**Texte du projet de loi**

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

**Propositions de la commission**

**Texte en vigueur**

**Décret du 28 mars 1852  
relatif aux sociétés de crédit foncier.**

*Article premier.* — Le Gouvernement réglera, pour chaque société de Crédit foncier, les limites extrêmes de la durée des annuités au moyen desquelles devra s'opérer l'extinction de la dette.

*Art. 2.* — Le ministre de l'Intérieur, de l'Agriculture et du Commerce est chargé de l'exécution du présent décret.

**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.**

**Art. 34.**

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

Le fonds n'a pas la personnalité morale. Les dispositions du code civil relatives à l'indivision ne s'appliquent pas au fonds. Il en va de même des dispositions des articles 1871 à 1873 dudit code.

Il ne peut acquérir de créances après l'émission des parts, à l'exception des créances dont l'acquisition correspond au placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation dans des conditions définies par décret. Le fonds ne peut emprunter.

Les parts peuvent donner lieu à des droits différents sur le capital et les intérêts.

**Texte du projet de loi**

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

**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 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. »

**Propositions de la commission**

**TITRE III**

**DISPOSITION RELATIVE  
AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES**

**Art. 27.**

Alinéa sans modification.

1° Alinéa sans modification.

« Le...

... par les établissements de crédit, la Caisse des dépôts et consignations ou les entreprises d'assurance et d'émettre...

... fois. »

2° Sans modification.

**Texte en vigueur**

Les parts sont des valeurs mobilières. Elles ne peuvent donner lieu, par leurs porteurs, à demande de rachat par le fonds. Le montant minimum d'une part émise par un fonds commun de créances est défini par décret. Il ne peut être inférieur à 10 000 F.

Le fonds ne peut céder les créances qu'il acquiert, sauf en cas de liquidation dans des conditions définies par décret. Il ne peut nantir les créances qu'il détient.

La cession des créances s'effectue par la seule remise d'un bordereau dont les énonciations sont fixées par décret. Elle prend effet entre les parties et devient opposable au tiers à la date apposée sur le bordereau lors de sa remise. La remise du bordereau entraîne de plein droit transfert des sûretés garantissant chaque créance.

Le débiteur est informé par simple lettre.

La convention de cession peut prévoir, au profit du cédant, une créance sur tout ou partie du boni de liquidation éventuel du fonds.

Dans tous les cas où une disposition législative ou réglementaire particulière exige l'indication des nom, prénoms et domicile du titulaire du titre, ainsi que pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires, la désignation du fonds peut être valablement substituée à celle des copropriétaires.

**Loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit.**

**Art. 10.** — Il est interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit d'effectuer des opérations de banque à titre habituel.

Il est, en outre, interdit à toute entreprise autre qu'un établissement de crédit, de recevoir

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

*Article additionnel après l'article 27.*

*Après l'article 40 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, il est inséré un article 40-1 ainsi rédigé :*

*« Art. 40-1. — Toute infraction aux lois et règlements applicables aux fonds communs de créances, tout manquement aux règles de pratique professionnelle de nature à nuire à l'intérêt des porteurs de parts, donne lieu à des sanctions disciplinaires prononcées par la Commission des opérations de bourse. »*

**Texte en vigueur**

du public des fonds à vue ou à moins de deux ans de terme.

*Art. 11.* — Sans préjudice des dispositions particulières qui leur sont applicables, les interdictions définies à l'article 10 ci-dessus ne visent ni les personnes et services énumérés à l'article 8, ni les entreprises régies par le code des assurances, ni les sociétés de réassurance, ni les agents de change, ni les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction pour les opérations prévues par le code de la construction et de l'habitation.

.....

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

*Article additionnel après l'article 27.*

*Le premier alinéa de l'article 11 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit est complété par les mots suivants : « ni les fonds communs de créances ».*