

N° 155

# SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1992 - 1993

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 décembre 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, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, 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 Larché, président ; Charles de Cuttoli, François Giaccobi, Germain Authié, Bernard Laurent, vice-présidents ; Charles Lederman, René-Georges Laurin, Raymond Bouvier, secrétaires ; Guy Allouche, Alphonse Arzel, Jacques Bérard, Pierre Biarnès, Christian Bonnet, Didier Borotra, Philippe de Bourgoing, Camille Cabana, Guy Cabanel, Jean Chamant, Marcel Charmant, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Pierre Fauchon, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Hoëfel, Charles Jolibois, Pierre Lagourgue, Lucien Lanier, Paul Masson, Daniel Millaud, Lucien Neuwirth, Charles Ornano, Georges Othily, Robert Pagès, Albert Pen, Michel Rufin, Jean-Pierre Tizon, Georges Treille, Alex Türk, André Vallet.

Voir les numéros :

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

Deuxième lecture : 125 (1992-1993).

Assemblée nationale (9<sup>e</sup> légis.) : Première lecture : 2815, 3080 et T.A.771.

---

Marchés financiers.

## SOMMAIRE

---

	<u>Pages</u>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>I. LES TRAVAUX DU SÉNAT EN PREMIÈRE LECTURE</b> .....	<b>4</b>
<b>A. LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (TITRE PREMIER)</b> .....	<b>4</b>
<b>B. LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER (TITRE II)</b> .....	<b>5</b>
<b>C. LES FONDS COMMUNS DE CRÉANCES (TITRE III)</b> .....	<b>6</b>
<b>II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b> .....	<b>7</b>
<b>A. LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (TITRE PREMIER)</b> .....	<b>7</b>
<b>B. LES FONDS COMMUNS DE CRÉANCES (TITRE III)</b> .....	<b>9</b>
<b>III. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS</b> ...	<b>12</b>
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	<b>15</b>

Mesdames, Messieurs,

**Le Sénat est saisi, en deuxième lecture, du projet de loi relatif aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances, adopté par l'Assemblée nationale le 15 décembre dernier.**

**La Haute Assemblée avait adopté en première lecture, le 19 juin, ce projet de loi qui 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 des dispositions relatives aux fonds communs de créances (titre III).**

**L'Assemblée nationale a, sur ce texte, très largement suivi les propositions du Sénat, tout en apportant des améliorations rédactionnelles, certaines précisions sur certains points, enfin, quelques compléments.**

**C'est pourquoi votre commission vous proposera, sous réserve que le Gouvernement lui confirme que le contenu des mesures réglementaires qu'il doit prendre respectera l'objet que le Sénat leur a assignées, d'adopter sans modification le texte voté par l'Assemblée nationale.**

## I. LES TRAVAUX DU SÉNAT EN PREMIÈRE LECTURE

### A. LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (TITRE PREMIER)

Le titre premier du projet de loi tend à réformer le statut des sociétés civiles de placement immobilier (S.C.P.I.), afin d'accroître la protection de l'épargnant, tout en respectant la spécificité de ces sociétés : l'épargne investie en parts de S.C.P.I. se voit ainsi attribuer des garanties équivalentes à celles qui entourent l'activité des organismes de placement immobilier (O.P.C.V.M.).

- Le Sénat a tout d'abord apporté des assouplissements à la définition de l'objet social des S.C.P.I. proposée par l'article premier 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, dans sa rédaction initiale, prévoyait que les S.C.P.I. pourraient également, pour les besoins de la gestion de leur patrimoine, procéder à des travaux d'amélioration (mais non de reconstruction 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 semblait donc interdire aux S.C.P.I. de procéder à des opérations d'arbitrage au sein de leur patrimoine.

Le Sénat a jugé cette définition trop restrictive et l'a modifié sur deux points :

- d'une part, en autorisant les S.C.P.I. à procéder, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement ou, en cas de force majeure, à des travaux de reconstruction ;
- d'autre part, en les autorisant 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.

- Sur les articles 2 et 3 relatifs au capital social, le Sénat a adopté, -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 trois 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, semblait en effet constituer une contrainte trop lourde pour les membres fondateurs.

- A l'article 6, relatif aux sociétés de gestion des S.C.P.I., le Sénat a supprimé les dispositions relatives à la garantie financière que le projet de loi prévoyait d'imposer aux sociétés de gestion et qui venait s'ajouter à l'assurance de sa responsabilité civile professionnelle.

Il lui est en effet apparu que le champ d'application de cette garantie n'était pas précisé : devait-on considérer qu'elle s'étendait à l'ensemble des fonds de la S.C.P.I. ou seulement aux fonds propres de la société de gestion, augmentés le cas échéant des fonds destinés à la S.C.P.I. qui transiteraient par ces comptes ?

- Toujours en ce qui concerne les dispositions organisant la gérance des S.C.P.I., le Sénat a procédé à certains aménagements de caractère rédactionnel ou formel, ainsi qu'à 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.

- Enfin, en ce qui concerne les règles de calcul du prix des parts et les mesures de nature à assurer une plus grande liquidité du marché secondaire, le Sénat, outre certaines modifications d'ordre rédactionnel, a adopté, à l'article 8 une nouvelle formulation tendant à clarifier et à préciser la définition de la valeur de reconstitution qui sert de base à la détermination des prix de souscription et de cession des parts 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.

## **B. LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER (TITRE II)**

Les dispositions de ce titre ont pour objet de permettre aux sociétés de crédit foncier, c'est-à-dire le Crédit foncier de France et le Crédit foncier et commercial d'Alsace et

de Lorraine, d'affronter, dans de meilleures conditions, la concurrence européenne dans la perspective de la mise en place du marché unique européen, et de diversifier leurs activités.

- Aux articles 21, 22 et 25, le Sénat a précisé l'étendue de la zone géographique à laquelle le champ d'activité des sociétés de crédit foncier est élargi : cette zone comprend la France, les Etats membres de la Communauté économique européenne (C.E.E.) et les autres Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (O.C.D.E.).

- Le Sénat a également adopté, afin d'en clarifier la portée, une nouvelle rédaction de l'article 24, qui ouvre aux sociétés de crédit foncier, à titre accessoire, une double faculté, à savoir :

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

- Enfin, par coordination avec cette nouvelle rédaction, il a introduit, après l'article 22, un article additionnel 22 bis relatif aux modalités de remboursement des prêts hypothécaires

### C. LES FONDS COMMUNS DE CRÉANCES (TITRE III)

Le titre III du projet de loi concerne les fonds communs de créances introduits par la loi du 23 décembre 1988. Les fonds reçoivent, grâce à un mécanisme de titrisation, les créances cédées par un établissement de crédit. En contrepartie, les fonds émettent des parts négociables sur un marché créé à cet effet.

L'article 27 a pour objet d'autoriser le «rechargement» ou la réalimentation d'un fonds commun de créances en levant l'interdiction qui lui est faite d'acquérir de nouvelles créances après l'émission des parts, laquelle continuera à s'effectuer en une seule fois.

Sur ce titre, le Sénat a adopté une double modification.

D'une part, il a étendu 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'autre part, il a introduit, dans un article additionnel 27 bis après l'article 27, 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.

## II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a adopté dans le texte du Sénat le titre II relatif aux sociétés de crédit foncier, qui n'est donc plus en discussion.

Elle a apporté certaines améliorations rédactionnelles, ainsi que quelques compléments, au titre premier concernant les S.C.P.I.

Par ailleurs, elle a introduit dans le titre III, sur amendements du Gouvernement, deux articles additionnels relatifs aux fonds communs de créances.

### A. LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (TITRE PREMIER)

- A l'article premier, l'Assemblée nationale a adopté une nouvelle rédaction, plus simple et plus claire, du premier alinéa de l'article premier de la loi du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne : cette nouvelle rédaction autorise, par dérogation au droit commun, les sociétés civiles de placement immobilier à faire publiquement appel à l'épargne, mais ne rappelle plus, comme le faisait le texte d'origine, le principe de l'interdiction pour les sociétés civiles de faire publiquement appel à l'épargne, qui résulte de l'article 1841 du code civil.

En ce qui concerne le *deuxième alinéa de l'article premier* de la loi du 31 décembre 1970, qui définit l'objet social des S.C.P.I., l'Assemblée nationale a repris le dispositif adopté par le Sénat, à l'exception d'une modification relative aux travaux de reconstruction, qui seront autorisés à titre accessoire, et non plus seulement en cas de force majeure.

- A l'*article 2*, elle a précisé que la durée de trois ans au cours de laquelle les parts détenues par les fondateurs restent inaliénables s'apprécie à compter de la délivrance du visa de la Commission des opérations de bourse.

- A l'*article 6*, relatif aux sociétés de gestion des S.C.P.I., elle a maintenu la suppression, décidée par le Sénat, de la *garantie financière* mais a inséré un alinéa nouveau qui prévoit que : *« la société de gestion de la société civile de placement immobilier ne peut recevoir des fonds pour le compte de la société civile de placement immobilier »*.

Cette disposition, même si la rédaction n'en est pas très heureuse, répond parfaitement aux préoccupations du Sénat qui, d'une part, ne jugeait pas opportune la mise en place d'une garantie sur les fonds destinés à la S.C.P.I. transitant par les comptes de la société de gestion, compte tenu du caractère anormal de cette pratique, et, d'autre part, estimait qu'une garantie financière portant sur l'ensemble des fonds de la S.C.P.I. aurait constitué une exigence excessivement lourde.

- A l'*article 7*, l'Assemblée nationale a opportunément étendu à la participation au Conseil de surveillance d'une S.C.P.I. les *interdictions de gérer* encourues à raison des condamnations pénales énumérées par le texte.

- Elle a adopté une nouvelle rédaction de l'*article 8* qui a pour objet d'une part, de fournir une *définition de la valeur de réalisation* de la S.C.P.I., que ne précisait pas le texte du Sénat, et d'autre part, de simplifier la *définition de la valeur de reconstitution* que le Sénat avait entendu expliciter de façon détaillée. Les nouvelles définitions proposées sont les suivantes :

• *« La valeur de réalisation de la société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société »*.

• *« La valeur de la reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine »*.

- A l'article 9, relatif à la détermination des prix de souscription et de cession des parts, l'Assemblée nationale a précisé que la procédure d'établissement d'un prix de cession conseillé ne concernait pas les S.C.P.I. à capital variable, pour lesquelles le prix de cession est égal au prix de souscription.

Elle a, en conséquence, adapté au cas des S.C.P.I. à capital variable la procédure prévue lorsque des offres de cession de parts (qui, pour les S.C.P.I. à capital variable, correspondent à des demandes de retrait non satisfaites) représentant au moins 5 % des parts ne trouvent pas acquéreur au prix de cession conseillé dans un délai de six mois.

- A l'article 10 relatif à la procédure suivie dans l'éventualité de la faillite d'un associé, l'Assemblée nationale a supprimé la possibilité d'une dissolution de la société décidée à l'unanimité des associés ou prévue par les statuts. Elle a en effet considéré que cette procédure, calquée sur le droit commun des sociétés civiles, était inadaptée au statut particulier des S.C.P.I., qui est en fait assez proche de celui des sociétés de capitaux.

- A l'article 13, relatif à la fusion des S.C.P.I., l'Assemblée nationale a apporté une précision complémentaire concernant la mission des commissaires aux comptes en prévoyant qu'elle s'exercerait dans les conditions du droit commun des sociétés commerciales (article 377 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966).

- Enfin, l'Assemblée nationale a introduit un article additionnel 14 A tendant à aligner le régime des acomptes sur dividendes que les S.C.P.I. peuvent verser à leurs actionnaires sur le droit commun des sociétés commerciales, prévu par l'article 347 de la loi du 24 juillet 1966. Cette disposition tend à supprimer la faculté accordée aux S.C.P.I. de procéder à des distributions d'acomptes de dividendes sur réserves accumulées au titre d'exercices antérieurs, ce qui peut conduire à des distributions trop importantes eu égard aux résultats en fin d'exercice.

## **B. LES FONDS COMMUNS DE CRÉANCES (TITRE III)**

- S'agissant des dispositions relatives aux fonds communs de créances, l'Assemblée nationale a, tout d'abord, à l'article 27, supprimé la dernière phrase du cinquième alinéa de 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, qui dispose que le montant minimum d'une

part de fonds commun de créances ne peut être inférieur à 10 000 francs. Ce montant minimum reste fixé par décret.

- Par ailleurs, l'Assemblée nationale a introduit, à l'initiative du Gouvernement, deux articles nouveaux 27 bis et 27 ter.

• Le premier de ces articles additionnels tend à modifier l'article 34 de la loi du 23 décembre 1988 précitée afin de confirmer le caractère non obligatoire pour la titrisation des créances de la formalité de publicité foncière prévue par l'article 2149 du code civil qui subordonne à un enregistrement auprès de la Conservation des hypothèques l'opposabilité aux tiers du transfert des sûretés attachées à une créance.

Cette modification a pour objet de lever l'ambiguïté juridique actuelle relative au caractère obligatoire ou non de cette formalité pour les fonds communs de créances, en raison de l'imprécision du texte de l'article 34 de la loi de 1988 qui précise simplement que *«la remise du bordereau entraîne de plein droit transfert des sûretés garantissant chaque créance»*.

Même si la jurisprudence a admis le caractère non obligatoire de cette formalité pour l'opposabilité aux tiers du transfert des sûretés (Cass. 3e civ. 30 décembre 1989), cette ambiguïté juridique peut constituer un frein à la titrisation des créances hypothécaires, compte tenu du coût et des délais nécessaires à l'accomplissement de cette formalité. Souhaitons qu'ainsi confortés, les établissements de crédit procèdent davantage à la titrisation de telles créances qui, jusqu'à présent, est restée marginale.

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

• Le second article additionnel, de portée plus large, a pour objet de simplifier les procédures d'agrément des fonds communs de créances en clarifiant les responsabilités respectives des différents intervenants dans ces procédures.

Les dispositions en vigueur sont aujourd'hui les suivantes :

- la constitution ou la liquidation d'un fonds commun de créances est subordonnée à l'accord de la Commission des Opérations de Bourse (C.O.B.) après consultation de la Banque de France, cet agrément étant lui-même subordonné à une notation préalable du fonds, réalisée par une agence spécialisée ;

- le règlement du fonds, établi par la société chargée de la gestion du fonds et par la personne morale dépositaire des actifs du fonds, est par ailleurs approuvé par la C.O.B. après consultation de la Banque de France.

Les modifications proposées rapprochent les procédures applicables aux fonds communs de créances de celles du droit commun des valeurs mobilières, en mettant en place le dispositif suivant, par une modification des articles 35, 37 et 39 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 précitée :

- l'intervention de la Banque de France est supprimée ;

- la C.O.B. se prononce, d'une part, par l'agrément de la société de gestion du fonds et, d'autre part, par son visa sur la note d'information diffusée dans les conditions du droit commun de l'émission de valeurs mobilières (articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 29 septembre 1967 instituant la Commission des Opérations de Bourse) ;

- enfin, l'agence de notation se prononce, comme c'est déjà le cas, sur la qualité des créances cédées au fonds et des garanties offertes aux porteurs de parts.

Ce dispositif a rencontré l'adhésion de la Banque de France comme de la C.O.B.

Deux autres modifications de la loi du 23 décembre 1988 précitée sont également proposées.

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

A cet égard, il est à noter que disparaît dans le texte de la loi l'obligation, pour les fonds, *«de se couvrir contre les risques de défaillance des débiteurs des créances qui leur sont cédées ou d'obtenir les garanties de ces risques auprès d'un établissement agréé à cette fin par le Ministre chargé de l'Economie»*.

b) Le dispositif de sanctions pénales actuellement applicable aux dirigeants de droit et de fait d'un fonds commun de créances exerçant leur activité en l'absence d'agrément est aménagé afin de prendre en compte le nouveau dispositif.

Cependant, le nouveau texte proposé pour l'article 39 de la loi du 23 décembre 1988 précitée qui sanctionne «les promoteurs d'un fonds commun de créances qui auront procédé au placement de parts de ce fonds sans agrément de la société de gestion ou sans visa de la C.O.B.», n'est guère satisfaisant, en raison de l'incertitude de la définition des «*promoteurs*» du fonds.

### **III. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS**

A la lumière de cet examen, votre Commission constate que l'Assemblée nationale a très largement suivi les propositions du Sénat sur ce projet de loi, tout en y apportant quelques améliorations rédactionnelles et quelques adjonctions complémentaires généralement bien venues.

Dans ces conditions, votre Commission vous propose d'adopter ce projet de loi dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, sous réserve d'obtenir certaines précisions complémentaires de la part du Gouvernement et surtout, des engagements précis quant à la portée qu'il entend donner aux mesures d'application.

- S'agissant des S.C.P.I., l'interprétation qui sera donnée au caractère «accessoire» des travaux d'agrandissement ou de reconstruction devrait être suffisamment souple pour respecter l'esprit du texte de la loi, en combinant par exemple un critère prenant en compte l'importance relative des travaux par rapport au patrimoine géré par la S.C.P.I. et un critère portant sur le nombre d'opérations réalisées au cours d'une période suffisamment longue.

De même, la définition de la valeur de reconstitution de la société, qui sera précisée par Décret, devra prendre en compte les différents éléments énumérés par le Sénat dans la définition qu'il avait proposée en première lecture.

- S'agissant des fonds communs de créances, certaines précisions devront être fournies, à la demande de votre rapporteur, par le Gouvernement.

Tout d'abord, le montant minimal de la part, qui sera fixé par décret, devrait être précisé, le montant de 2 000 francs,

évoqué au cours des débats à l'Assemblée nationale, semblant en l'état relativement peu élevé.

Ensuite, en ce qui concerne les modifications apportées aux règles d'agrément des fonds, il devra être clairement précisé que ces modifications ne sauraient en aucun cas aboutir à une dégradation des garanties de sécurité offertes aux porteurs de parts. Le contenu du décret prévu pour fixer la nature et les caractéristiques des garanties contre les risques de défaillance des débiteurs des créances acquises par le fonds devrait en conséquence reprendre les dispositions actuellement prévues en la matière.

Par ailleurs, le champ des personnes susceptibles d'encourir des sanctions pénales, sous le vocable, peu heureux, dans un texte pénal, de « promoteurs » d'un fonds commun de créances devra être très clairement défini ; il devrait en fait s'agir des personnes qui ont eu l'initiative conjointe de la création du fonds, à savoir les dirigeants de droit ou de fait de la société chargée de la gestion du fonds ainsi que ceux de la personne morale dépositaire des actifs du fonds.

S'agissant de l'extension de la titrisation à l'ensemble des créances commerciales, votre Rapporteur rappelle qu'il avait longuement évoqué la question lors du débat au Sénat le 19 juin dernier et que M. Michel SAPIN, Ministre de l'Economie et des Finances, s'était engagé à *« prendre connaissance de tous les aspects de la question et (à) y réfléchir sereinement afin de lui faire des propositions. »*.

Il est clair que le nombre des créances actuellement titrisables est notoirement insuffisant pour alimenter un marché qui, de ce fait, manque aujourd'hui du dynamisme indispensable. Aussi, votre rapporteur souhaiterait savoir où en est parvenue la réflexion menée par le Gouvernement dans ce domaine.

\*

\* \*

C'est sous le bénéfice de ces observations, de ces questions et des réponses qu'elle obtiendra du Gouvernement que votre Commission des Lois vous demande d'adopter le présent projet de loi.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
<p>TITRE PREMIER</p>	<p>TITRE PREMIER</p>	<p>TITRE PREMIER</p>
<p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES A FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL A L'ÉPARGNE</p>	<p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES A FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL A L'ÉPARGNE</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>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>De l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier.</p>
<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</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 ainsi rédigé :</p>	<p>L'article premier ...</p>	<p>Sans modification.</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, ces sociétés peuvent procéder à des travaux d'amélioration, à titre accessoire à des travaux d'agrandissement ou, en cas de force majeure, à des travaux 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 vue de les revendre et que de telles</p>	<p>... rédigé :</p> <p>« Article premier.- Les sociétés civiles régies par la présente loi, dénommées sociétés civiles de placement immobilier, peuvent faire publiquement appel à l'épargne.</p> <p>« Elles ont pour objet exclusif ...</p> <p>... besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elles peuvent acquérir ...</p>	

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la commission**

cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les conditions d'application des dispositions du présent alinéa sont déterminées par le décret mentionné à l'article 37.»

...37.»

**CHAPITRE II**

**CHAPITRE II**

**CHAPITRE II**

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

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

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

**Art. 2.**

**Art. 2.**

**Art. 2.**

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

Alinéa sans modification.

Sans modification.

«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 trois ans.»

«Art. 1-1.- ...

... loi ne peuvent ...

... l'article

2-1.

«Les parts ainsi détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de la Commission des opérations de bourse.»

**Art. 3 à 5.**

.....Conformes.....

**Art. 6.**

**Art. 6.**

**Art. 6.**

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

Alinéa sans modification.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la commission
« Art. 9-1 et 9-2.- Non modifiés..... »	.....	.....
« Art. 9-3.- La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. »	« Art. 9-3.- Alinéa sans modification. »	
	« La société de gestion de la société civile de placement immobilier ne peut recevoir des fonds pour le compte de la société civile de placement immobilier. »	
« Art. 9-4.- Les sociétés civiles de placement immobilier et les sociétés de gestion existantes doivent se mettre en conformité avec les dispositions des articles 9-1, 9-2 et 9-3 de la présente loi dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° du relative aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances. »	« Art. 9-4.- ...  ... articles 9, 9-1...  ... créances. »	
Art. 7.	Art. 7.	Art. 7.
Le premier alinéa de l'article 20 de la même loi est remplacé par quinze alinéas ainsi rédigés :	Alinéa sans modification.	Sans modification.
« 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 :	« Nul ...  ... immobilier, être membre de son conseil de surveillance ou être ...  ... gestion :	
« 1° s'il a fait l'objet d'une condamnation :	« 1° sans modification. »	
« a) pour crime,	« a) sans modification. »	

**Texte adopté par le Sénat en  
première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée  
nationale en première lecture**

**Propositions de la commission**

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

•b) sans modification.

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

•c) sans modification.

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

•d) sans modification.

•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,

•e) sans modification.

•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,

•f) sans modification.

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

•g) sans modification.

•h) ou par application des dispositions des articles 75 et 77 à 84 de la loi no 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit;

•h) sans modification.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

•3° s'il a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée, constituant, d'après la loi française, une condamnation pour l'un des crimes ou délits mentionnés au présent article ; le tribunal correctionnel du domicile du condamné apprécie, à la requête du ministère public, la régularité et la légalité de cette décision et statue en chambre du conseil, l'intéressé dûment appelé, sur l'application en France de l'interdiction ;

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

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

•6° s'il a été condamné pour infraction à la législation ou à la réglementation des assurances. •

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

•2° sans modification.

•3° sans modification.

•4° sans modification.

•5° sans modification.

•6° sans modification.

**Propositions de la commission**

<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Propositions de la commission</b>
<b>CHAPITRE III</b>	<b>CHAPITRE III</b>	<b>CHAPITRE III</b>
<b>Du prix des parts et du marché secondaire des parts.</b>	<b>Du prix des parts et du marché secondaire des parts.</b>	<b>Du prix des parts et du marché secondaire des parts.</b>
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
Après le quatrième alinéa de l'article 11 de la même loi, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :	Alinéa sans modification.	Sans modification.
« Les dirigeants de la société de gestion établissent, en outre, à la clôture de chaque exercice, et dans les conditions fixées par le décret mentionné à l'article 37, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de 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, et notamment 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.	« Les ...  ... gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.	
« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article 16 peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion. »	Alinéa sans modification	
Art. 9.	Art. 9.	Art. 9.
Après l'article 3 de la même loi, sont insérés les articles 3-1 à 3-3 ainsi rédigés :	Alinéa sans modification.	Sans modification.
« Art. 3-1.- Non modifié.....	.....	.....

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

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

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

«Art. 3-2.- Sauf pour les sociétés à capital variable, la société...  
... parts et doit rechercher ...

... prix.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

«Art. 3-3.- ...

...compter de cette information. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de six mois représentent au moins 5 % des parts de la société à capital variable.

**Propositions de la commission**

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport spécial des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix conseillé, 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 répondre aux conditions définies par le deuxième alinéa de l'article premier.

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

**Art. 10.**

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

« Art. 4-1. - S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés d'une société civile faisant publiquement appel à l'épargne, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société mentionné à l'article 3 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 :

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

« La ...

... rapport des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix de la part, sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, ...

... premier.

Alinéa sans modification

**Art. 10.**

Alinéa sans modification.

« Art. 4-1. - ...

... 3. »

**CHAPITRE IV**

**Des règles relatives à la trésorerie.**

**Art. 11.**

Alinéa sans modification.

**Propositions de la commission**

**Art. 10.**

Sans modification.

**CHAPITRE IV**

**Des règles relatives à la trésorerie.**

**Art. 11.**

Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la commission**

«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 ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article premier de la présente loi.

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

**Art. 12.**

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

**CHAPITRE V**

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

**Art. 13.**

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

«Art. 18-1.- Non modifié. ....

«Art. 6-1.- Il peut être procédé à une augmentation ...

... augmentation ont été investis ...

... loi.

«Les ...

... sur les sociétés pourront ...

... mois sont investis ...

... loi.»

**Art. 12.**

Au ...

... mots :

«à la date ...,

... supprimés.

**CHAPITRE V**

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

**Art. 13.**

Alinéa sans modification.

**Art. 12.**

Sans modification.

**CHAPITRE V**

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

**Art. 13.**

Sans modification.

.....

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

« 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.- Non modifié. ....

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

**CHAPITRE VI**

**Dispositions diverses.**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

« Art. 18-2.- Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

« Art. 18-4.- ...

... statue sur l'évaluation des apports...

... loi.»

**CHAPITRE VI**

**Dispositions diverses.**

Art. 14 A (nouveau)

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

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

**Propositions de la commission**

**CHAPITRE VI**

**Dispositions diverses.**

Art. 14 A (nouveau)

Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la commission**

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

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

Art. 14 à 19, 19 bis et 20.

..... Conformes.....

**TITRE II**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER**

Art. 21, 22, 22 bis, 23 à 26.

..... Conformes.....

**TITRE III**

**DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES**

Art. 27.

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

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

**TITRE III**

**DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES**

Art. 27.

Alinéa sans modification.

1° sans modification.

**TITRE III**

**DISPOSITION RELATIVE AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES**

Art. 27.

Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

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

2° La première phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

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

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

Alinéa sans modification.

2° sans modification.

Alinéa sans modification.

La dernière phrase du cinquième alinéa est abrogée.

*Art. 27 bis (nouveau).*

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

I. - La dernière phrase du septième alinéa est ainsi rédigée :  
« La remise du bordereau entraîne de plein droit le transfert des sûretés garantissant chaque créance et son opposabilité aux tiers sans qu'il soit besoin d'autre formalité. »

II. - Le dernier alinéa est ainsi rédigé : « Pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires, la désignation du fonds peut être valablement substituée à celle des copropriétaires. »

**Propositions de la commission**

*Art. 27 bis (nouveau).*

Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat en  
première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée  
nationale en première lecture**

**Propositions de la commission**

**Art. 27 ter (nouveau).**

**Art. 27 ter (nouveau).**

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

Sans modification.

I. - Le premier alinéa de l'article 35 est ainsi rédigé : « Un document contenant une appréciation des caractéristiques des parts que le fonds est appelé à émettre et des créances qu'il se propose d'acquérir et évaluant les risques que présentent ces dernières est établi par un organisme figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé de l'économie après avis de la Commission des opérations de bourse. Il est annexé à la note d'information et communiqué aux souscripteurs des parts. »

II. - L'article 37 est ainsi rédigé :

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Propositions de la commission**

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

III. - L'article 39 est ainsi rédigé :

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

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

Art. 28.

..... Conforme.....