1e Édition
Novembre 2026

ARTICLE 68 DE LA LOI N°2026-534 DU 25 JUIN 2026 RELATIVE À LA LUTTE CONTRE LES FRAUDES SOCIALES ET FISCALES -

CESSION DE PARTS OU D'ACTIONS DE PERSONNES MORALES À PREPONDERANCE IMMOBILIÈRE (ARTICLE 1865-1 DU CODE CIVIL)

VADEMECUM

CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
LES AVOCATS

SOMMAIRE

OBJECTIF DE LA RÉFORME ET ENTRÉE EN VIGUEUR 4
QUELLES SONT LES OPÉRATIONS CONCERNÉES ? 6
QUELLES SONT LES STRUCTURES CONCERNÉES ? 8
QUELLES OPÉRATIONS DEMEURENT EXCLUES ? 9
QUEL FORMALISME RESPECTER ? 10
QUELLE SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT DE CE FORMALISME ? 12
QUEL RÔLE POUR L'AVOCAT ? 13

ANNEXES 20
ANNEXE 1 – CHECK-LIST DE L'AVOCAT 20
ANNEXE 2 – SCHÉMA DÉCISIONNEL D'APPLICATION DE L'ARTICLE 1865-1 DU CODE CIVIL 21
ANNEXE 3 – FOIRE AUX QUESTIONS 22

Le présent vade-mecum présente le nouveau formalisme applicable à certaines cessions de parts ou d'actions de personnes morales à prépondérance immobilière, issu de l'article 68 de la loi n° 2026-534 du 25 juin 2026, qui a créé l'article 1865-1 du Code civil. Il précise les opérations concernées, les exclusions, les formes d'actes admissibles, les diligences attendues de l'avocat et les conséquences attachées au non-respect de ce dispositif. Cette publication a vocation à être actualisée au regard de la pratique et des évolutions jurisprudentielles à venir.

Cliquez sur cette icône pour **revenir directement au sommaire** et **naviguer facilement** à travers le guide

OBJECTIF DE LA RÉFORME ET ENTRÉE EN VIGUEUR

L'article 68 de la loi n°2026-534 du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales (JO 26 juin) a créé un nouvel article 1865-1 du Code civil afin de soumettre certaines cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière à un formalisme renforcé à peine de la nullité de la cession.

Article 1865-1 du Code civil

« I. - À peine de nullité, la cession de parts sociales ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière, au sens du 2° du I de l'article 726 du code général des impôts, est constatée par :

1° Un acte authentique ;

2° Un acte contresigné par avocat, au sens de l'article 1374 du présent code ;

3° Dans les seuls cas où un expert-comptable est légalement habilité à le rédiger en application du 2° de l'article 22 de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945 portant institution de l'ordre des experts-comptables et réglementant le titre et la profession d'expert-comptable et de l'article 59 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, un acte sous signature privée rédigé par celui-ci.

Les professionnels concernés réalisent ces actes dans le respect des obligations de vigilance, de déclaration et d'information prévues au titre VI du livre V du code monétaire et financier.

II. - Le I du présent article n'est pas applicable aux cessions portant sur des parts sociales ou des actions de placements collectifs mentionnés à l'article L. 214-1 du code monétaire et financier. »

Article 1374 du Code civil

« L'acte sous signature privée contresigné par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. La procédure de faux prévue par le code de procédure civile lui est applicable.

Cet acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi. »

Les objectifs poursuivis par le législateur sont les suivants :

- renforcer la sécurité juridique des opérations ;
- lutter contre les risques de fraude fiscale, de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme ;
- améliorer la traçabilité des cessions indirectes d'immeubles.

En pratique, il s'agit de faire en sorte que les cessions de parts ou d'actions de société à prépondérance immobilière ne puissent plus se faire sans vérification de l'identité, de la capacité des parties et de la régularité de l'opération.

Cette disposition est entrée en vigueur le 27 juin 2026.

Bien qu'inséré dans un chapitre relatif à la société civile, ce texte s'applique de manière très large, puisque le législateur a entendu viser textuellement les cessions d'actions et renvoie spécifiquement à la notion fiscale de prépondérance immobilière, qui ne se cantonne pas expressément à la société civile.



QUELLES SONT LES OPÉRATIONS CONCERNÉES ?

1. PRINCIPE

Sont soumises au nouveau formalisme les cessions, à titre onéreux ou gratuit, portant sur des parts sociales ou des actions d'une personne morale à prépondérance immobilière.

Le texte de l'article 1865-1 du Code civil ne distingue pas selon que les mutations de parts sociales ou d'actions sont à titre onéreux ou non.

L'esprit du texte justifie cette interprétation dès lors que, d'une part, la législation visant à lutter contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC-FT) s'applique aux opérations à titre gratuit comme à titre onéreux et, d'autre part, ce type d'opération entre dans le champ de l'article 3 du règlement (UE) 2024/1624 et du I de l'article L. 561-3 du code monétaire et financier (CMF)[1]. Une question parlementaire a été posée sur le cas des mutations à titre gratuit[2].

Sont notamment visées :

- les ventes ;
- les donations, qui ne peuvent pas être réalisées directement par les avocats pour les parts sociales a minima (v. par exemple Cass. com., 11 févr. 2026, n° 24-18.103) ;
- les échanges ;
- les apports de titres ;
- les cessions de droits démembrés (usufruit, nue-propriété) ;
- les promesses synallagmatiques de vente qui valent vente.

Pour les promesses unilatérales, la prudence reste recommandée, notamment lors de la levée d'option.

La prudence justifie aussi d'appliquer ce nouveau formalisme dans les hypothèses de transmission indirecte de propriété, par exemple le rachat par une société de ses propres titres.

Les praticiens sont invités à adapter la rédaction des statuts et autres documents extrastatutaires prévoyant des cessions d'actions ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière, notamment les clauses portant automaticité d'une cession ou d'un transfert de parts sociales ou d'actions (promesses unilatérales, obligation de cession forcée, etc.), qui devront intégrer les exigences de l'article 1865-1 du Code civil et, accessoirement, en tirer les conséquences sur le maniement des fonds le cas échéant.

1. Règlement (UE) 2024/1624 du Parlement européen et du Conseil du 31 mai 2024 relatif à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32024R1624
2. https://questions.assemblee-nationale.fr/q17/17-17718QE.htm

2. DÉFINITION DE LA PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Il convient de se référer à la définition retenue par l'article 726, I, 2° du code général des impôts (CGI), qui vise le fait que **la personne morale concernée a un actif « principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France » ou de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière.**

« Est à prépondérance immobilière la personne morale, quelle que soit sa nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation et elles-mêmes à prépondérance immobilière. »

Est concernée toute personne morale dont l'actif est principalement composé :

- d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ;
- ou de participations dans d'autres personnes morales à prépondérance immobilière.

Cette appréciation s'effectue à la date de la cession ou au cours de l'année qui la précède.



RAPPEL

L'article 726, III, A du CGI requiert déjà que les cessions de participations de personnes morales à prépondérance immobilière réalisées à l'étranger soient constatées dans un délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France.

QUELLES SONT LES STRUCTURES CONCERNÉES ?

Peuvent également être concernées, dès lors qu'elles peuvent être qualifiées *in concreto* de société à prépondérance immobilière, notamment lorsqu'une société commerciale détient un bien immobilier :

- les SARL ;
- les SAS ;
- les SA ;
- les SNC ;
- les sociétés étrangères remplissant les critères de prépondérance immobilière ;
- et, plus largement, toute personne morale émettant des parts ou des actions répondant aux critères fiscaux applicables.

Le critère de la cession de parts sociales ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière pourrait justifier d'appliquer ce formalisme aux cessions de parts de groupements d'intérêt économique (GIE) concernés (en ce sens, B. Dondéro B., JCP 2 juill. 2026, n° 27, 1213).

En revanche, les associations et les fondations ne relèvent pas de ce dispositif.

QUELLES OPÉRATIONS DEMEURENT EXCLUES ?

Ne relèvent pas du nouvel article 1865-1 du Code civil :

1. **Les titres cotés,** c'est-à-dire les titres admis aux négociations sur un marché réglementé ;
2. **Les organismes de placement collectif,** notamment les OPCVM, SCPI et organismes assimilés ;
3. **Les opérations de transmission universelle.**

   Sont notamment exclues :
   - les fusions ;
   - les scissions ;
   - les apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions ;
   - les dissolutions sans liquidation ;
   - les transmissions universelles de patrimoine ;
4. **Les transmissions non conventionnelles ;**
   - les partages, en raison de leur caractère déclaratif ;
   - les successions ;
   - les legs et les autres dispositions à cause de mort.

La réponse à la question au Gouvernement précitée devrait permettre d'affiner le périmètre du dispositif et pourrait conduire à élargir ou restreindre le périmètre de l'article. Toutefois, l'utilisation du terme « cession » semble plaider pour une exclusion des dispositions visées au présent titre.

QUEL FORMALISME RESPECTER ?

La cession doit être constatée, à peine de nullité, par l'un des actes suivants, au choix des parties.

Option n° 1 : l'acte authentique

Acte reçu par un notaire **(art. 1369 et s. du Code civil)**. Il est obligatoire notamment en cas de donation.

Option n° 2 : l'acte d'avocat

Acte sous signature privée contresigné par un ou plusieurs avocats au sens de **l'article 1374 du Code civil**.

L'acte sous seing privé rédigé par un avocat ne remplit pas les conditions du formalisme exigé par l'article 1865-1 du Code civil. Un tel acte devra être contresigné par un avocat, sous peine d'être frappé par la nullité prévue par le texte.

Option n° 3 : l'acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable

(au sens de **l'article 1372 du code civil**).

Cette possibilité n'est ouverte que dans les limites des compétences reconnues par les textes applicables à la profession : l'article du 2° de l'article 22 de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945 portant institution de l'ordre des experts-comptables et réglementant le titre et la profession d'expert-comptable et de l'article 59 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques.

Les experts-comptables ne sont pas des professionnels du droit au sens de l'article 56 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971. Leur intervention en matière de rédaction d'actes pour autrui est limitée aux actes constituant l'accessoire direct de la mission comptable réalisée pour le client.

Qu'en est-il lorsque l'une des parties à la cession de droits sociaux de la société à prépondérance immobilière est assistée par un avocat et l'autre par un expert-comptable ?

En l'état actuel des textes, l'expert-comptable pourra constater la cession par acte sous signature privée, ne pouvant contresigner un acte d'avocat. Il en endossera la responsabilité en qualité de conseil et rédacteur unique. À l'inverse, les parties peuvent décider de confier la rédaction de l'acte à l'avocat, qui le contresignera pour le compte de toutes les parties.

Si jamais l'acte utilisé est un acte rédigé par un expert-comptable conformément à la lettre de l'article 1865-1 du Code civil, nous préconisons, pour permettre de vérifier rapidement la conformité de l'acte aux dispositions précitées, qu'il en soit spécifiquement fait mention dans le préambule et/ou le corps de l'acte. Cela permet notamment de limiter les cas de refus des services de l'enregistrement ou du greffe qui n'aurait aucun élément tangible pour confirmer que l'acte a été rédigé par un expert-comptable. De notre compréhension une attestation séparée de l'expert-comptable portant sur le fait qu'il a bien rédigé l'acte pourrait aussi suffire. Pour les praticiens, il pourra être intéressant de consulter régulièrement la doctrine des experts-comptables à ce sujet pour connaître leur *modus operandi*.

QUELLE SANCTION EN CAS DE NON-RESPECT DE CE FORMALISME ?

La sanction prévue par le législateur est particulièrement sévère.

Une cession conclue sans respecter le formalisme légal est nulle.

La nullité encourue doit être regardée comme une nullité absolue, dès lors que le formalisme institué par l'article 1865-1 du Code civil répond à une finalité d'ordre public tenant à la lutte contre la fraude et le blanchiment de capitaux et participe ainsi de la « sauvegarde de l'intérêt général » au sens de l'article 1179 du Code civil.

Le non-respect de cette formalité expose aussi au refus de l'enregistrement de l'acte lors de l'accomplissement de la formalité à la recette des impôts (article 635-0 A nouveau du CGI).

En cas de non-respect de ce formalisme, les risques sont les suivants :

- remise en cause des transmissions successives et, pour les parts sociales, de la chaîne même de propriété et de la traçabilité figurant pourtant dans les statuts (opposabilité aux tiers) ;
- impossibilité pour un cessionnaire titulaire d'un titre nul de transmettre valablement le droit reçu ;
- nécessité, dans certains cas, de reconstituer une chaîne d'actes réguliers.

Pour les cessions réalisées par un acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable, le texte subordonne son intervention à l'existence d'une habilitation effective à rédiger l'acte, éventuellement appréciée *a posteriori*. Une telle situation paraît de nature à fragiliser la sécurité juridique des cessions concernées, alors que la sanction est particulièrement rigoureuse.

Il est rappelé que l'avocat qui reçoit le paiement du prix prévu dans l'acte de cession doit le déposer à la CARPA (art. 53, 9°, loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971), elle-même assujettie aux obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux du code monétaire et financier.

À la différence des avocats, qui bénéficient d'un outil supplémentaire dans la lutte contre le blanchiment de capitaux par le biais de la CARPA, les experts-comptables ne disposent pas d'un outil équivalent.

QUEL RÔLE POUR L'AVOCAT ?

1. L'AVOCAT QUI INTERVIENT DANS L'OPÉRATION DOIT :

Vérifier le champ d'application de la réforme

- nature de la société ;
- composition de l'actif ;
- caractère coté ou non coté des titres ;
- qualification de l'opération envisagée.

Assurer la sécurité juridique de l'acte

- contrôle de l'identité des parties à l'acte, et pas seulement de celle de son client ;
- vérification des pouvoirs ;
- information et conseil du client sur la portée de l'engagement ;
- vérification des conditions de validité de l'opération ;
- respect du formalisme de l'acte d'avocat.

Mettre en œuvre les diligences de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC-FT) et les documenter.

Dans le cadre de ses obligations de vigilance et d'identification qu'il doit constamment mettre en œuvre et documenter dans le cadre de la relation d'affaires, l'avocat demeure tenu au respect de ses obligations LBC-FT en matière :

- D'évaluation du risque inhérent à l'opération en cause.
- D'identification du client.
- De recherche et vérification du bénéficiaire effectif. Il est utile de consulter le Registre des bénéficiaires effectifs pour documenter cette vérification : https://www.inpi.fr/ressources/formalites-dentreprises/beneficiaires-effectifs
- De vérification de l'origine des fonds.
- De recherche de l'existence de sanctions financières ciblées (mesures de gel des avoirs) touchant les personnes physiques et/ou morales intervenant dans l'opération.
- Le cas échéant, des obligations déclaratives prévues par l'article L. 561-15 du CMF avec le filtre du bâtonnier (à la différence du notaire ou de l'expert-comptable).
- De passage des fonds en CARPA.

L'ensemble de ces obligations figure dans le guide LBC-FT publié par le Conseil national des barreaux : https://cnb.avocat.fr/lutte-contre-la-fraude-et-le-blanchiment-d-argent



RAPPEL

Les cessions de parts de sociétés civiles, et notamment de SCI, sont désormais soumises pour leur opposabilité aux tiers à un formalisme qui passe à titre principal par le dépôt des statuts modifiés, et non plus par celui de la cession elle-même (décret n° 2026-340 du 30 avril 2026).

2. LE FORMALISME DE L'ACTE D'AVOCAT

L'acte contresigné par avocat ne répond à aucun formalisme spécifique si ce n'est la lettre de l'article 1374 du Code civil. L'acte d'avocats peut aussi faire l'objet d'une signature électronique aux termes des articles 1367 et 1368 du Code civil.

Il convient de se reporter aux textes suivants :

L'article 1374 du Code civil (issu de l'article 4 de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, abrogeant les articles 66-3-2 et 66-3-3 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971)

« L'acte sous signature privée contresigné par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause. La procédure de faux prévue par le code de procédure civile lui est applicable.

Cet acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi ».

Article 66-3-1 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 :

« En contresignant un acte sous seing privé, l'avocat atteste avoir éclairé pleinement la ou les parties qu'il conseille sur les conséquences juridiques de cet acte ».

Mentions obligatoires

Compte tenu de la rigueur du formalisme, il paraît souhaitable que le titre « Acte d'avocat » figure en tête de l'acte et qu'une mention spéciale figure en fin d'acte sous un libellé explicite.

L'apposition du sceau de l'acte d'avocat en entête et en fin de l'acte de cession, complétée par une référence à l'article 1374 du code civil, peut constituer une bonne pratique.

Par exemple (pour un acte établi sur support papier et signé en présence des deux parties)

> *Maître **AAA**, Conseil de Madame/ Monsieur **XXX** et Maître **BBB** Conseil de Madame/ Monsieur **YYY,** après avoir donné lecture du présent acte aux parties, vérifié et recueilli leurs écritures et signatures, à la date mentionnée ci-après, la contresignent, avec l'accord des parties.*
>
> *Un exemplaire de la présente convention est remis à chaque signataire.*
>
> *Fait à **XXX** Le **XXX***
>
> *En **XXX** exemplaires*
>
> *Fait en **XXX** exemplaires originaux à **XXX***

Monsieur-Madame **XXX**

Monsieur-Madame **YYY**

ACTE D'AVOCAT

Me **AAAA**

Me **BBBB**

Exemple de clauses pouvant être insérées dans l'acte de cession :

> ***INFORMATION ET CONSEILS DES PARTIES***
>
> *Maître **AAA,** conseil de Madame/Monsieur **XXX,** et Maître **BBB,** Conseil de Madame/Monsieur **XXX,** après avoir donné lecture de cet acte aux parties et recueilli leurs signatures sur ledit acte, à la date mentionnée ci-après, le contresignent, avec l'accord des parties. Conformément à l'article 66-3-1 de la loi du 31 décembre 1971, ces contreseings attestent que chacun d'eux a pleinement éclairé la partie qu'il conseille sur les conséquences juridiques de cet acte, ce que les parties reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne.*
>
> *Chacun des avocats contresignataires de cet acte a personnellement vérifié l'identité et la capacité des signataires.*

> ***CONSEIL DE L'ACTE D'AVOCAT***
>
> *Le présent acte fera l'objet d'un enregistrement et d'un archivage auprès du service e-Barreau.*
>
> *Maître **XXX** est expressément désigné avocat déposant et s'engage à effectuer les formalités nécessaires aux fins d'enregistrement, de conservation et d'archivage du présent acte d'avocat auprès du service e-barreau, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes.*

L'avocat peut aussi être le rédacteur unique de l'acte de cession, auquel cas l'avocat sera le conseil des deux parties. Chaque partie devra être informée de la possibilité de se faire assister par son propre avocat.

Vérifications incombant à l'avocat et formalités subséquentes

Le concours de l'avocat à la rédaction de l'acte d'avocat ne le dispense pas de ses obligations déontologiques relatives à sa qualité de rédacteur d'acte telles qu'elles sont énumérées à l'article 7 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat (RIN) relatif à la rédaction d'actes et à l'article 9 du décret n° 2023-552 du 30 juin 2023 portant Code de déontologie des avocats qui font obligation à « L'avocat rédacteur d'un acte juridique » **d'assurer « la validité et la pleine efficacité de l'acte selon les prévisions des parties » et de refuser de « participer à la rédaction d'un acte ou d'une convention manifestement illicite ou frauduleux ».**

Aux termes de l'article 7.2 du RIN, l'avocat ne saurait déléguer le contreseing de l'acte à un autre avocat qui n'est pas désigné à l'acte.

POUR ALLER PLUS LOIN

Formalisme de l'acte d'avocat : les bonnes pratiques : https://cnb.avocat.fr/l-acte-contresigne-par-avocat/formalisme-de-l-acte-d-avocat-les-bonnes-pratiques

Article 9 du décret n° 2023-552 du 30 juin 2023 portant code de déontologie des avocats

L'avocat rédacteur d'un acte juridique assure la validité et la pleine efficacité de l'acte selon les prévisions des parties. Il refuse de participer à la rédaction d'un acte ou d'une convention manifestement illicite ou frauduleuse. Sauf s'il en est déchargé par les parties, il est tenu de procéder aux formalités légales ou réglementaires requises par l'acte qu'il rédige et de demander le versement préalable des fonds nécessaires.

L'avocat seul rédacteur d'un acte veille à l'équilibre des intérêts des parties. Lorsqu'il a été saisi par une seule des parties, il informe l'autre partie de la possibilité qu'elle a d'être conseillée et de se faire assister par un autre avocat. S'il est intervenu comme rédacteur unique en qualité de conseil de toutes les parties, il ne peut agir ou défendre sur la validité, l'exécution ou l'interprétation de l'acte qu'il a rédigé, sauf si la contestation émane d'un tiers.

S'il est intervenu en qualité de rédacteur unique sans être le conseil de toutes les parties, ou s'il a participé à sa rédaction sans être le rédacteur unique, il peut agir ou défendre sur l'exécution ou l'interprétation de l'acte dont il a été le rédacteur ou à la rédaction duquel il a participé. Il peut également défendre sur la validité de l'acte.

Article 7.2 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat - RIN

L'avocat rédacteur d'un acte juridique assure la validité et la pleine efficacité de l'acte selon les prévisions des parties. Il refuse de participer à la rédaction d'un acte ou d'une convention manifestement illicite ou frauduleuse. Sauf s'il en est déchargé par les parties, il est tenu de procéder aux formalités légales ou réglementaires requises par l'acte qu'il rédige et de demander le versement préalable des fonds nécessaires.

L'avocat seul rédacteur d'un acte veille à l'équilibre des intérêts des parties. Lorsqu'il a été saisi par une seule des parties, il informe l'autre partie de la possibilité qu'elle a d'être conseillée et de se faire assister par un autre avocat. L'acte sous signature privée contresigné par avocat est signé par l'avocat ou les avocats rédacteurs désigné(s) à l'acte.

Il appartient à l'avocat de procéder à la vérification de la licéité de l'acte en cause et de la détermination du bénéficiaire effectif de l'opération, en application des obligations du code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent.

Dans le cadre de sa mission, l'avocat se doit de procéder aux vérifications nécessaires à la validité de l'acte, notamment en ce qui concerne l'identité, la capacité et les pouvoirs des parties contractantes ou de leur représentant.

Il incombe enfin à l'avocat qui contresigne de procéder, sauf dispense expresse par la ou les parties concernées, aux formalités subséquentes.



ANNEXES

ANNEXE 1 – CHECK-LIST DE L'AVOCAT 20

ANNEXE 2 – SCHÉMA DÉCISIONNEL D'APPLICATION DE L'ARTICLE 1865-1 DU CODE CIVIL 21

ANNEXE 3 – FOIRE AUX QUESTIONS 22

ANNEXES

ANNEXE 1 – CHECK-LIST DE L'AVOCAT

Avant la signature :

- Vérifier la qualification de société à prépondérance immobilière.
- Vérifier l'absence d'exclusion légale.
- Identifier les bénéficiaires effectifs.
- Réaliser les diligences de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme - LBC-FT (vigilance sur le client, le bénéficiaire effectif, l'opération, l'origine des fonds et l'existence de sanctions financières ciblées, éventuelle déclaration de soupçon) et assurer le passage des fonds en CARPA en cas de maniements de fonds pour le cédant.
- Respecter le formalisme de l'acte d'avocat.
- Vérifier les pouvoirs des signataires.
- Informer les clients du risque de nullité en cas de non-respect du formalisme exigé par l'article 1865-1 du code civil

Après la signature :

- Procéder aux formalités fiscales.
- Conserver les justificatifs d'identification et de vigilance auprès du client.
- Assurer l'accomplissement des formalités de publicité ou d'opposabilité requises.

ANNEXE 2 – SCHÉMA DÉCISIONNEL D'APPLICATION DE L'ARTICLE 1865-1 DU CODE CIVIL

Ce schéma décisionnel a pour objet de guider l'avocat dans l'identification rapide des opérations relevant de l'article 1865-1 du Code civil.

1. L'opération porte-t-elle sur des parts sociales ou des actions ?

OUI → poursuivre l'analyse.

NON → l'article 1865-1 du code civil ne s'applique pas.

↓ si **OUI**

2. La personne morale est-elle à prépondérance immobilière ?

Apprécier la composition de l'actif à la date de la cession ou au cours de l'année précédente, par référence à l'article 726 du code général des impôts (CGI).

OUI → poursuivre l'analyse.

NON → l'article 1865-1 du code civil ne s'applique pas.

↓ si **OUI**

3. Si l'opération porte sur des actions, les titres sont-ils cotés ou négociés sur un marché réglementé ?

OUI → sortie du dispositif : les titres cotés sont exclus de la définition fiscale de la prépondérance immobilière.

NON → poursuivre l'analyse.

↓ si **NON**

4. L'opération entre-t-elle dans une exclusion prévue ou admise ?

Vérifier notamment : OPC, fusion, scission, apport partiel d'actif soumis au régime des scissions, TUP, succession, legs ou partage.

OUI → sortie du dispositif : pas de formalisme au titre de l'article 1865-1 du code civil.

NON → poursuivre l'analyse.

↓ si **NON**

5. Quel acte doit être utilisé pour constater la cession ?

La cession doit être constatée par l'un des actes suivants :

- acte authentique ;
- acte contresigné par avocat ;
- acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable, uniquement dans les cas où il est légalement habilité à le faire.

À défaut : nullité de la cession.

↓ **DANS TOUS LES CAS**

6. Les diligences LBC-FT sont-elles accomplies et documentées ?

Identifier les parties, vérifier leurs pouvoirs, rechercher les bénéficiaires effectifs, rechercher l'existence de sanctions financières ciblées, vérifier l'origine des fonds, apprécier le risque, conserver les justificatifs et documenter les diligences.

ANNEXE 3 – FOIRE AUX QUESTIONS

Une SCI familiale est-elle concernée ?

Oui, dès lors qu'elle répond à la définition fiscale de la prépondérance immobilière.

Une donation d'actions de société à prépondérance immobilière est-elle concernée ?

Oui. Le texte ne distingue pas selon que les cessions sont à titre onéreux ou non. Le formalisme est toutefois exclu pour les cessions d'actions de sociétés cotées sur un marché réglementé.

NB : La donation des parts sociales est déjà en principe soumise à la forme notariée, à peine de nullité absolue, en raison du formalisme spécialement attaché aux donations (art. 931 cciv ; Cass. com., 11 févr. 2026, n° 24-18.103).

Une fusion est-elle concernée ?

Non, les transmissions universelles de patrimoine et les opérations assimilées sont exclues.

Puis-je passer par un outil de signature électronique pour réaliser une cession de parts ou d'actions à prépondérance immobilière ?

Oui la signature électronique a la même force probante que la signature manuscrite, dès lors qu'elle respecte les critères de l'article 1367 du code civil. Le Conseil national des barreaux met à disposition des avocats des outils dédiés, à l'instar de la plateforme e-Actes qui présente toutes les garanties de fiabilité et de sécurité, incluant l'authentification de la qualité d'avocat.

ANNEXE 4 – PRINCIPAUX TEXTES APPLICABLES

Code civil

Article 1865-1 du code civil

I. - A peine de nullité, la cession de parts sociales ou d'actions d'une personne morale à prépondérance immobilière, au sens du 2° du I de l'article 726 du code général des impôts, est constatée par :

1° Un acte authentique ;

2° Un acte contresigné par avocat, au sens de l'article 1374 du présent code ;

3° Dans les seuls cas où un expert-comptable est légalement habilité à le rédiger en application du 2° de l'article 22 de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945 portant institution de l'ordre des experts-comptables et réglementant le titre et la profession d'expert-comptable et de l'article 59 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, un acte sous signature privée rédigé par celui-ci.

Les professionnels concernés réalisent ces actes dans le respect des obligations de vigilance, de déclaration et d'information prévues au titre VI du livre V du code monétaire et financier.

II. - Le I du présent article n'est pas applicable aux cessions portant sur des parts sociales ou des actions de placements collectifs mentionnés à l'article L. 214-1 du code monétaire et financier.

Code général des impôts (CGI)

Article 635-0 A

L'enregistrement des cessions mentionnées à l'article 1865-1 du code civil est subordonné à la présentation de la copie de l'acte authentique ou de l'acte contresigné par avocat ou, le cas échéant, de l'acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable.

Article 726

I. – Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement dont le taux est fixé :

1° A 0,1 % :

- pour les actes portant cessions d'actions, de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires des sociétés par actions négociées sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code ;
- pour les cessions, autres que celles soumises au taux visé au 2°, d'actions, de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires des sociétés par actions non négociées sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code, et de parts ou titres du capital, souscrits par les clients, des établissements de crédit mutualistes ou coopératifs.

Lorsque les cessions mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent 1° s'opèrent par acte passé à l'étranger et qu'elles portent sur des actions ou parts de sociétés ayant leur siège en France, ces cessions sont soumises au droit d'enregistrement dans les conditions prévues au présent 1°, sauf imputation, le cas échéant, d'un crédit d'impôt égal au montant des droits d'enregistrement effectivement acquittés dans l'Etat d'immatriculation ou l'Etat de résidence de chacune des personnes concernées, conformément à la législation de cet Etat et dans le cadre d'une formalité obligatoire d'enregistrement de chacune de ces cessions. Ce crédit d'impôt est imputable sur l'impôt français afférent à chacune de ces cessions, dans la limite de cet impôt.

1° bis A 3 % :

- pour les cessions, autres que celles soumises au taux mentionné au 2°, de parts sociales dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions. Dans ce cas, il est appliqué sur la valeur de chaque part sociale un abattement égal au rapport entre la somme de 23 000 € et le nombre total de parts sociales de la société ;

2° A 5 % :

- **pour les cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière.**

  Est à prépondérance immobilière la personne morale, quelle que soit sa nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et dont l'actif est, ou a été au cours de l'année précédant la cession des participations en cause, principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou de participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers au sens de l'article L. 421-1 du code monétaire et financier ou sur un système multilatéral de négociation au sens de l'article L. 424-1 du même code et elles-mêmes à prépondérance immobilière. Toutefois, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés foncières qui remplissent les conditions prévues au 1°, au a du 2° et aux 3° et 4° du 1 du II de l'article 199 terdecies-0 AB du présent code et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux ne sont pas considérés comme des personnes morales à prépondérance immobilière.

I bis. – Sont assimilées à des cessions de droits sociaux mentionnées au I du présent article les cessions d'entreprises individuelles ou d'entreprises individuelles à responsabilité limitée ayant exercé l'une des options prévues aux 1 et 2 de l'article 1655 sexies.

II. – Le droit d'enregistrement prévu au I est assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges.

Les perceptions mentionnées au I ne sont pas applicables aux cessions de droits sociaux résultant d'opérations de pensions régies par les articles L. 211-27 à L. 211-34 du code monétaire et financier.

Les perceptions mentionnées aux 1° et 1° bis du I ne sont pas applicables :

a) aux acquisitions de droits sociaux réalisées dans le cadre du rachat de ses propres titres par une société destinés à être cédés aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans le cadre du titre III du livre III de la troisième partie du code du travail ou d'une augmentation de capital, à l'exception des rachats d'actions effectués dans les conditions prévues à l'article L. 225-209-2 du code de commerce ;

b) aux acquisitions de droits sociaux de sociétés placées sous procédure de sauvegarde ou en redressement judiciaire ;

c) aux acquisitions de droits sociaux entre sociétés membres du même groupe, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, au moment de l'acquisition de droits concernée, aux acquisitions de droits entre sociétés du même groupe, au sens de l'article 223 A ou de l'article 223 A bis du présent code, et aux acquisitions intervenant dans les conditions prévues aux articles 210 A et 210 B ;

d) aux opérations taxées au titre de l'article 235 ter ZD.

III.-A.- Lorsque les cessions de participations mentionnées au 2° du I sont réalisées à l'étranger, elles doivent être constatées dans un délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France.

B.- Les actes et déclarations ayant pour objet une cession de participations dans une personne morale à prépondérance immobilière mentionnée au 2° du I indiquent expressément si :

1° Cette personne morale est une société mentionnée à l'article 1655 ter ;

2° Les participations cédées confèrent au cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 ;

3° Le cessionnaire a acquitté ou s'engage à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du cédant par cette personne morale, en précisant, le cas échéant, leur montant.

Références complémentaires

- Règlement (UE) 2024/1624 du Parlement européen et du Conseil du 31 mai 2024 relatif à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme
- Questions écrites n° 17718 et n° 18218 à l'Assemblée nationale.

CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX

LES AVOCATS

LE CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX EST À VOTRE ÉCOUTE

Par téléphone au **01 53 30 85 60**
de 8 h 30 à 19 h 00
Par courrier électronique :
cnb@cnb.avocat.fr

Sur les réseaux sociaux

Au siège
180 boulevard Haussmann - 75008 Paris

Conseil national des barreaux, novembre 2026