

Avocats : l'acte contresigné, nouvelle règle pour les cessions de sociétés immobilières



© 2026 Les Echos Publishing

Adoptée en toute discrétion, une mesure contenue dans la loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales va bouleverser les pratiques en matière de cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière.

En effet, jusqu'à présent, il était possible de transférer la propriété de parts et d'actions de ces sociétés – avec, en tête de liste, les nombreuses ventes de parts de SCI – en rédigeant un simple acte sous seing privé, c'est-à-dire un contrat passé entre le cédant et l'acquéreur sans l'intervention d'un tiers. Un contrat, rédigé librement par les parties, qui définit les modalités de la cession (objet de la vente, prix de cession...). Outre le manque d'accompagnement et l'insécurité juridique qu'elles présentaient, ces opérations étaient donc incontrôlées, facilitant ainsi le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Avec l'adoption de la loi relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales, ces cessions devront désormais, à peine de nullité, être réalisées notamment via un acte contresigné par un avocat. Un acte nécessaire pour pouvoir ensuite déclarer l'opération auprès de l'administration

fiscale (et régler les droits d'enregistrement correspondants).

À noter : sont exclues de ce nouveau formalisme les cessions portant sur des parts sociales ou des actions de placements collectifs (SCPI, FCPI, OPCVM...).

L'entrée en vigueur de cette mesure est fixée au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel. Publication qui devrait intervenir d'ici quelques jours...

© 2026 Les Echos Publishing