

## Une cession de parts de S.C.I. non publiée est-elle opposable aux tiers ?

NEWSLETTER 14 193 du 16 MAI 2014



ANALYSE PAR JEAN PASCAL RICHAUD

### Le contexte :

Deux époux, seuls et uniques associés d'une S.C.I., dont le mari assumait la gérance, ont cédé toutes leurs parts sociales. Les cessions de parts sociales en question et la cessation de fonction de la gérance consécutive n'ont pas été publiées. *Consécutivement*, la S.C.I. emprunte et achète des actifs immobiliers, puis ne rembourse plus l'établissement prêteur. Ce dernier engage alors une saisie immobilière diligentée contre les immeubles sociaux, et poursuit, également les cédants en remboursement du prêt considéré car ces derniers figuraient toujours sur l'extrait K bis délivré du chef de la S.C.I.....au moment de l'exigibilité de la dette sociale.

### Question patrimoniale :

Les cédants sont-ils toujours tenus des dettes de la S.C.I. post-cession et cessation des fonctions de gérant compte tenu l'absence de publication de ces opérations patrimoniales au RCS ? *Autrement exprimé :*

*Une cession de parts de S.C.I. non publiée est-elle opposable aux tiers ?*

**Le Code civil nous donne un élément de réponse :**

## Article 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. »**

La Cour de cassation y apporte des précisions

En effet, elle a été appelée, à nouveau, à connaître de cette question patrimoniale **le 24 septembre 2013** (Cass. Com 24 sept. 2013, n°12-24083 (F-S+P+B)).

### Position de la Cour de cassation :

Extrait de l'attendu nous intéressant :

(...)

« Mais attendu qu'ayant constaté que la cession de parts avait été portée à la connaissance personnelle de la banque par la mention expresse figurant à l'acte de vente du 28 avril 1993 et par son annexion audit acte auquel la banque était partie et ayant retenu que le défaut de publication au registre du commerce et des sociétés de la cessation des fonctions de gérant de M. Z...et la circonstance que celui-ci les exercerait toujours ne sont pas de nature à permettre à la banque de revenir sur l'opposabilité de l'acte de cession litigieux à son égard, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à la recherche alléguée, inopérante dès lors que la qualité de gérant d'une société civile n'implique pas nécessairement celle d'associé de celle-ci, a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ; »

(...)

### Observation(s), remarque(s) pratique(s) :

Il ressort de cet arrêt que la banque avait eu connaissance personnelle de la cession de parts sociales et de la cessation des fonctions de gérant de M. ainsi qu'il ressortait de l'acte d'emprunt et d'acquisition immobilière notarié. *En outre*, l'acte de cession avait été annexé à l'acte d'emprunt et d'acquisition considéré.

Donc pour la Cour de cassation, la banque, en l'espèce, n'était pas un tiers, car elle avait eu connaissance personnelle de la cession de parts sociales et de la cessation des fonctions de M. en tant que gérant de la SCI (pour un autre exemple jurisprudentiel cité par H. Hovasse, in JCP N 2014, 1123, Cass. Com. 9 mars 2010, n°09-13036 F-D et pour un arrêt d'appel V. CA Bordeaux 17 juin 2004, n°03-20 : RJDA 6/05, n°716).

Mais, il est vrai, aucune formalité de publication n'avait été effectuée au R.C.S. Pas de publication de la cession de parts sociales, de la cessation des fonctions de gérant de M., pas de mise à jour des statuts..... Alors que l'article L. 123-9 alinéas du Code du commerce (*d'application générale*) édicte, comme principe, l'inopposabilité aux tiers et aux administrations d'une cession de parts sociales non publiée, mais cet article rajoute un alinéa 3 qui précise :

« Ne peuvent toutefois s'en prévaloir les tiers et administrations qui avaient personnellement connaissance de ces faits et actes. »

**Mais qui a été chargé de la rédaction des cessions ?????** Voilà la question qui m'est tout de suite venue à la lecture de cet arrêt car l'accomplissement des formalités postérieures est une obligation pour tout notaire en charge d'une telle opération patrimoniale....qui doit *non seulement* assurer la

validité des actes qu'il dresse *mais aussi* leur efficacité... (*La jurisprudence est constante sur cette question*).

*N.B. Pour avoir rédigé de nombreux actes de cession(s) de parts sociales (cession, donation, donation-partage) alors que j'étais en poste dans un Office Notarial, je peux vous assurer que les formalités postérieures, notamment de publication et de mise à jour des statuts font partie intégrante de l'opération patrimoniale projetée par le ou les cédants et par suite de l'acte lui-même (forme, fond, publicité)...*

Il est certain que l'obligation édictée à l'article L 123-3 C.com est importante en pratique car elle permet d'identifier tous les associés d'une SCI et la gérance par la simple consultation de l'extrait K bis de la SCI, et par la même occasion de connaître les associés tenus en seconde ligne, derrière la SCI sur le fondement de l'article 1857 du Code civil, quand la dette sociale est exigible...

*En l'espèce, comme l'a fait pertinemment remarquer M. Henri Hovasse (dans sa note sous cet arrêt parue au JCP N, 2014, 1123, cf. infra), la banque ne peut pas agir contre les anciens associés car elle avait eu connaissance personnellement de la cession et ne peut pas agir contre les associés actuels faute de les connaître pour défaut de publication....(Remarque : mais qui représentait la SCI lors de l'emprunt et de l'achat immobilier ? Si c'est le gérant et qu'il n'avait pas les pouvoirs statutaires à cette fin alors le PV d'AG ou la copie certifiée conforme de celui-ci n'indiquait-il pas l'identité des associés d'alors, idem pour l'acte de cession annexé...)*

### **And the winner is ?**

Peu importe, nous retiendrons qu'il est nécessaire d'accomplir toutes les formalités postérieures « *ad hoc* », d'enregistrement certes, mais aussi de publication et de mise à jour des statuts en cas de cession « *lato sensu* » de parts d'une S.C.I. Il en va de la sécurité du crédit.

Les établissements prêteurs sont avertis ! Et les conseillers patrimoniaux également, *mutatis mutandis* pour les rédacteurs.

Quant aux clients, désireux de céder ou d'acquérir des parts de S.C.I., qu'ils évitent l'automédication et prennent l'avis de leurs conseils habituels qui pourront leur administrer une posologie adaptée à leur situation personnelle et patrimoniale et s'assurer que les conditions de forme, de fond et les formalités postérieures ont bien été effectuées, dans le respect des règles de l'art....

### **Pour aller plus loin. Le coin des Chercheurs... Voir notamment...**

- JCP N, n°11, mars 2014, 1123, « L'opposabilité de la cession de parts d'une société civile aux tiers », par Henri Hovasse ;
- Mémento Pratique Francis Lefebvre Sociétés civiles 2014, n°21285 à 21295 ;
- Sociétés civiles immobilières (SCI), 2013/2014, par Michel Bühl, aux éditions Delmas, chapitre 93, n°93.35 à 93.39 ;
- V. aussi Cass. Com. 18 déc. 2007, n°06-20111 ;
- Pour un arrêt en sens contraire à propos d'une S.N.C. Cass. Com. 27 janv. 1998, n°95-18751 ;
- **Article L123-9**

*La personne assujettie à immatriculation ne peut, dans l'exercice de son activité, opposer ni aux tiers ni aux administrations publiques, qui peuvent toutefois s'en prévaloir, les faits et actes sujets à mention que si ces derniers ont été publiés au registre.*

*En outre, la personne assujettie à un dépôt d'actes ou de pièces en annexe au registre ne peut les opposer aux tiers ou aux administrations, que si la formalité correspondante a été effectuée. Toutefois, les tiers ou les administrations peuvent se prévaloir de ces actes ou pièces.*

*Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux faits ou actes sujets à mention ou à dépôt même s'ils ont fait l'objet d'une autre publicité légale. Ne peuvent toutefois s'en prévaloir les tiers et administrations qui avaient personnellement connaissance de ces faits et actes.*

## PROCHAINES FORMATIONS

### **SOCIETES CIVILES : UNE APPROCHE JURIDIQUE ET FISCALE PRATICO-PRATIQUE...**

**Co-animation JEAN PASCAL RICHAUD et STEPHANE PILLEYRE**



**DUREE 7 HEURES**

**PARIS LE 26 JUIN 2014**

**AIX EN PROVENCE LE 27 JUIN 2014**

**DETAIL ET INSCRIPTIONS, [MERCİ DE CLIQUER ICI](#)**