MILON & VILLAND
SOCIÉTÉ D'AVOCATS · BARREAU DE PARIS

Lettre d'information · Droit des sociétés ·

Cessions de parts et d'actions :
attention au formalisme !

La loi n° 2026-534 du 25 juin 2026 instaure un nouveau formalisme pour les cessions de parts sociales ou d'actions de personnes morales à prépondérance immobilière au sens de l'**article 726, I, 2° du Code général des impôts**, ce qui inclut notamment les SCI répondant à cette définition.

Désormais, ces cessions doivent être constatées par l'un des actes prévus par l'**article 1865-1 du Code civil** : un acte authentique, un acte contresigné par avocat ou, dans les conditions prévues par le texte, un acte sous signature privée établi par un expert-comptable lorsqu'il intervient dans le cadre de sa mission juridique accessoire auprès de la société.

À défaut de respecter ce formalisme, **la cession encourt la nullité** et l'acte ne peut être enregistré par l'administration fiscale (**article 635-0 A du Code général des impôts**).

Pour aller plus loin

Cette réforme marque un renforcement de la sécurité juridique et de la traçabilité des opérations portant sur des sociétés à prépondérance immobilière. Elle vise en effet toute personne morale, civile ou commerciale, « à prépondérance immobilière », c'est-à-dire dont l'actif social est majoritairement constitué de biens et droits immobiliers ou l'a été au cours de l'année précédant la cession en cause.

Observons que, si l'acte authentique (**article 1369 du Code civil**) et l'acte contresigné par un avocat (**article 1374 du Code civil**) sont l'un et l'autre définis dans un cadre formel, l'acte sous seing privé, rédigé par un expert-comptable, ne l'est pas.

SANDRINE MILON

EN BREF

Sont visées les cessions de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière, notamment les SCI.

Trois actes possibles : acte authentique, acte d'avocat, acte d'expert-comptable dans les conditions du texte.

Sanction : nullité de la cession et refus d'enregistrement.

TEXTES DE RÉFÉRENCE

— *Loi n° 2026-534 du 25 juin 2026*
— *C. civ., art. 1865-1*
— *C. civ., art. 1369*
— *C. civ., art. 1374*
— *CGI, art. 726, I, 2°*
— *CGI, art. 635-0 A*

MILON & VILLAND — Société d'avocats — 20, rue de Madrid, 75008 Paris
Tél. 01 56 88 11 81 — smilon@milon-avocats.com — www.milon-avocats.com