

Pour la défense du justiciable : abrogation de la possibilité donnée aux experts comptables de rédiger des actes de cessions de parts de SCI

L'article 1861 du code civil, dans sa rédaction issue de l'article 153 (ancien article 70 quater) du projet de loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, prévoit que : *« Toute cession de la majorité des parts sociales d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession est soumise au droit de préemption prévu à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, doit être constatée par un acte reçu en la forme authentique ou par un acte sous seing privé contresigné par un avocat ou par un professionnel de l'expertise comptable dans les conditions prévues au chapitre I^{er} bis du titre II de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques. Le rédacteur de l'acte met en œuvre à cet effet les dispositions prévues à l'article L. 213-2 du même code. »*

Cet article a été déféré au conseil constitutionnel, uniquement en ce qu'il permet aux professionnels de l'expertise comptable d'établir un acte sous seing privé ce qui, notamment, contrevient au principe d'intelligibilité de la loi et à la sécurité juridique en découlant.

Le SAF se réjouit que soient soumises au droit de préemption urbain les cessions de parts sociales de SCI, tout en regrettant que ce droit de préemption n'ait pas été accordé aux locataires.

Le SAF se réjouit également que les actes de cessions de parts de SCI ne soient pas réservés aux seuls notaires, comme cela avait été prévu à l'origine par l'Assemblée nationale, mais puissent également être réalisés par les avocats.

Ces deux professionnels du droit (notaires et avocats), de par leur formation, leur pratique professionnelle et leur déontologie, assurent aux justiciables toutes les garanties nécessaires dans la rédaction d'un tel acte, ainsi que le respect des obligations déclaratives, pour que le droit de préemption urbain puisse pleinement s'exercer.

Par contre, étendre cette possibilité aux « professionnels de l'expertise comptable » est tout particulièrement critiquable.

Suivant l'avis de l'Autorité de la concurrence du 27 mai 2010, le législateur, dans le cadre de la loi du 28 mars 2011, avait expressément exclu les experts comptables, réservant aux seuls actes contresignés par les avocats une reconnaissance particulière.

En première lecture devant l'Assemblée nationale, avait été adopté un amendement qui se contentait de prévoir que les actes de cession devaient être soumis à publicité foncière et renvoyés à l'article 710-1 du code civil, et donc être reçus en la forme authentique par un notaire.

Le Sénat avait supprimé cette disposition en ce qu'elle était redondante avec la soumission de cette cession de parts à publicité foncière.

Ce n'est qu'en seconde lecture devant l'Assemblée nationale qu'a été introduit le texte actuel, sans justification ni débat sur la faveur faite aux experts comptables.

En seconde lecture devant le Sénat, la commission a proposé la suppression de l'article en se fondant exclusivement sur le fait que la cession étant soumise au droit de préemption urbain, il n'était pas utile de recourir à un acte authentique. La suppression a été votée sans débat.

La commission mixte paritaire a adopté le texte de l'Assemblée nationale au motif de ce que les dispositifs n'avaient pas le même objet (droit de préemption et publicité de la cession), mais sans débat sur la possibilité donnée aux experts comptables.

Ni l'Assemblée nationale si le Sénat ne pouvant modifier le texte adopté par la commission mixte paritaire, il a été adopté en l'état malgré les protestations de nombreux parlementaires.

Le SAF déplore qu'une telle atteinte aux intérêts des citoyens ait été introduite, au détour d'un texte qui comporte par ailleurs de nombreuses avancées, notamment en droit du logement : le texte réaffirme le pouvoir du juge de contrôler la légitimité et le sérieux des congés [article 5- I- 5° b) – modifiant l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989] ; réintroduit des sanctions pénales en cas de congé frauduleux [ibid h)] ; renforce la protection des locataires en cas de travaux dans les parties communes et privatives et également en cas de vente à la découpe ; améliore, certes insuffisamment, la protection en matière d'expulsion, ...

Les experts comptables, comme l'avait dit l'Autorité de la concurrence dans son avis du 27 mai 2010, n'ont pas, comme les avocats, la maîtrise du contentieux et ne présentent pas les mêmes garanties, la même expérience, formation et déontologie.

Les experts comptables ont une formation essentiellement dans le domaine du chiffre. Aussi ne sont-ils autorisés à exercer une activité de consultation juridique et de rédaction sous seing privé qu'à titre d'accessoire direct de leur activité comptable, ce qui n'est pas le cas d'une cession de parts sociales de SCI.

Pour autant, les tentatives, parfois couronnées de succès des spécialistes du « chiffre » pour investir le domaine du « droit » se multiplient, comme par exemple l'article L.2325-35 du code du travail permettant au comité d'entreprise de mandater un expert comptable, payé par la direction, afin qu'il apporte toute analyse utile aux organisations syndicales pour préparer certaines des négociations.

Il ne s'agit pas d'un combat corporatiste, mais d'une nécessité pour que les justiciables puissent bénéficier de la garantie d'une profession réglementée soumise notamment à des obligations de formation et de déontologie spécifiques.

La « confusion des genres » créée par la loi la rend totalement inintelligible et doit être censurée par le Conseil constitutionnel.

En toute hypothèse il appartient au législateur d'intervenir à nouveau et au plus vite, dans l'intérêt bien compris du justiciable.

Paris, le 4 mars 2014