

PROJET DE LOI

adopté

le 20 décembre 1992

N° 58

**S É N A T**

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1992-1993

---

---

## PROJET DE LOI

*relatif aux sociétés civiles de placement immobilier,  
aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances.*

**(Texte définitif.)**

*Le Sénat a adopté sans modification, en deuxième lecture, le projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, dont la teneur suit :*

---

**Voir les numéros :**

**Sénat :** 1<sup>re</sup> lecture : 271, 322 et T.A. 155 (1991-1992).

2<sup>e</sup> lecture : 125 et 155 (1992-1993).

**Assemblée nationale (9<sup>e</sup> législ.) :** 1<sup>re</sup> lecture : 2815, 3080 et T.A. 771.

## TITRE PREMIER

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER AUTORISÉES À FAIRE PUBLIQUEMENT APPEL À L'ÉPARGNE

#### CHAPITRE PREMIER

##### De l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier.

###### Article premier.

L'article premier de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne est ainsi rédigé :

« *Article premier.* — Les sociétés civiles régies par la présente loi, dénommées sociétés civiles de placement immobilier, peuvent faire publiquement appel à l'épargne.

« Elles ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elles peuvent procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elles peuvent acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elles peuvent, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Les conditions d'application des dispositions du présent alinéa sont déterminées par le décret mentionné à l'article 37. »

#### CHAPITRE II

##### Dispositions relatives à la protection des épargnants.

###### Art. 2.

Après l'article premier de la même loi, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1-1.* — Les sociétés régies par les dispositions de la présente loi ne peuvent faire publiquement appel à l'épargne que lorsque les parts détenues par les membres fondateurs représentent une valeur totale au moins égale au capital social minimum tel que celui-ci est fixé à l'article 2 ci-dessous et que si elles justifient d'une garantie bancaire, approuvée par la Commission des opérations de bourse et destinée à faire face au remboursement prévu à l'article 2-1.

« Les parts ainsi détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de la Commission des opérations de bourse. »

### Art. 3.

L'article 2 de la même loi est ainsi rédigé :

« *Art. 2.* — Le capital social minimum ne peut être inférieur à 5 000 000 F. Les parts sont nominatives et d'un montant nominal minimum de 1 000 F.

« Le capital social des sociétés civiles de placement immobilier existantes doit être porté à 5 000 000 F dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 relative aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances. »

### Art. 4.

Après l'article 2 de la même loi, il est inséré un article 2-1 ainsi rédigé :

« *Art. 2-1.* — A concurrence de 15 % au moins, le capital maximum, tel que celui-ci est fixé par les statuts des sociétés régies par les dispositions de la présente loi, doit avoir été souscrit par le public dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

« S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription. »

### Art. 5.

I. — Les deux premières phrases de l'article 9 de la même loi sont ainsi rédigées :

« La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion désignée dans les statuts ou par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité. »

II. — Dans le second alinéa de l'article 9, les mots : « les organes susvisés sont révocables » sont remplacés par les mots : « la société de gestion est révocable ».

#### Art. 6.

Après l'article 9 de la même loi, sont insérés les articles 9-1 à 9-4 ainsi rédigés :

« *Art. 9-1.* — La société de gestion est constituée sous la forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 1 500 000 F ou d'une société en nom collectif à la condition que, dans ce cas, l'un au moins des associés soit une société anonyme justifiant du capital social minimum susmentionné.

« La société de gestion doit être agréée par la Commission des opérations de bourse.

« La Commission des opérations de bourse peut, par décision motivée, retirer l'agrément d'une société de gestion.

« *Art. 9-2.* — La société de gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

« Elle représente la société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

« *Art. 9-3.* — La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

« La société de gestion de la société civile de placement immobilier ne peut recevoir des fonds pour le compte de la société civile de placement immobilier.

« *Art. 9-4.* — Les sociétés civiles de placement immobilier et les sociétés de gestion existantes doivent se mettre en conformité avec les dispositions des articles 9, 9-1, 9-2 et 9-3 de la présente loi dans un délai

d'un an à compter de la publication de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 précitée. »

Art. 7.

Le premier alinéa de l'article 20 de la même loi est remplacé par quinze alinéas ainsi rédigés :

« Nul ne peut, à un titre quelconque, fonder une société civile de placement immobilier, être membre de son conseil de surveillance ou être associé d'une société de gestion ou assurer des fonctions de direction dans une société de gestion :

« 1° s'il a fait l'objet d'une condamnation :

« a) pour crime,

« b) pour violation des dispositions des articles 150, 151, 151-1, 177, 178, 179, 419 ou 420 du code pénal,

« c) pour vol, escroquerie ou abus de confiance,

« d) pour un délit puni, par des lois spéciales, des peines prévues aux articles 405, 406 et 410 du code pénal,

« e) pour soustractions commises par dépositaires publics, extorsion de fonds ou valeurs, banqueroute, atteinte au crédit de l'Etat ou infraction à la législation sur les changes,

« f) par application des dispositions du titre II de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, des articles 6 et 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité, de l'article 10 de la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972 relative au démarchage financier et à des opérations de placement et d'assurance ou de l'article 40 de la loi n° 83-1 du 3 janvier 1983 sur le développement des investissements et la protection de l'épargne,

« g) pour recel des choses obtenues à la suite de ces infractions,

« h) ou par application des dispositions des articles 75 et 77 à 84 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit ;

« 2° s'il a fait l'objet d'une condamnation par application des dispositions des articles 66, 67, 67-1 ou 69 du décret du 30 octobre 1935 unifiant le droit en matière de chèques et relatif aux cartes de paiement ;

« 3° s'il a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée, constituant, d'après la loi française, une condamnation pour l'un des crimes ou délits

mentionnés au présent article ; le tribunal correctionnel du domicile du condamné apprécie, à la requête du ministère public, la régularité et la légalité de cette décision et statue en chambre du conseil, l'intéressé dûment appelé, sur l'application en France de l'interdiction ;

« 4° si une mesure de faillite personnelle ou une autre mesure d'interdiction prévue aux articles 185 à 195 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, ou, dans le régime antérieur, l'article 108 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes a été prononcée à son égard ou s'il a été déclaré en état de faillite par une juridiction étrangère quand le jugement déclaratif a été déclaré exécutoire en France et s'il n'a pas été réhabilité ;

« 5° s'il a fait l'objet d'une mesure de destitution de fonctions d'officier ministériel en vertu d'une décision judiciaire ;

« 6° s'il a été condamné pour infraction à la législation ou à la réglementation des assurances. »

### CHAPITRE III

#### Du prix des parts et du marché secondaire des parts.

##### Art. 8.

Après le quatrième alinéa de l'article 11 de la même loi, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« Les dirigeants de la société de gestion établissent, en outre, à la clôture de chaque exercice, et dans les conditions fixées par le décret mentionné à l'article 37, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance prévu à l'article 16 peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion. »

Art. 9.

Après l'article 3 de la même loi, sont insérés les articles 3-1 à 3-3 ainsi rédigés :

« *Art. 3-1.* — Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article 11.

« Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à la Commission des opérations de bourse dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé des finances.

« *Art. 3-2.* — Sauf pour les sociétés à capital variable, la société de gestion établit un prix de cession conseillé des parts et doit rechercher un acquéreur pour toute offre de cession à ce prix.

« En période d'augmentation de capital, le prix de cession conseillé des parts est égal au prix de souscription.

« Lorsque la société n'augmente plus son capital, le montant des frais pris en compte dans le calcul du prix conseillé doit être progressivement réduit afin de rapprocher, au plus tard à la date prévue par les statuts pour la liquidation de la société, le prix conseillé du prix déterminé sur la base de la valeur de réalisation mentionnée à l'article 11.

« *Art. 3-3.* — Lorsque la société de gestion constate que des offres de cession de parts d'associés, représentant au moins 5 % des parts de la société civile, ne trouvent pas acquéreur au prix conseillé six mois après l'inscription de leur demande sur le registre de la société mentionnée à l'article 3, elle en informe sans délai la Commission des opérations de bourse et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de six mois représentent au moins 5 % des parts de la société à capital variable.

« La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix de la part, sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. De telles cessions sont réputées répondre aux conditions définies par le deuxième alinéa de l'article premier.

« Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes, ainsi que les projets de résolution de l'assemblée générale sont

transmis à la Commission des opérations de bourse, un mois avant la date de l'assemblée générale. »

#### Art. 10.

Après l'article 4 de la même loi, il est inséré un article 4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 4-1.* – S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés d'une société civile faisant publiquement appel à l'épargne, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société mentionné à l'article 3. »

### CHAPITRE IV

#### Des règles relatives à la trésorerie.

#### Art. 11.

Après l'article 6 de la même loi, il est inséré un article 6-1 ainsi rédigé :

« *Art. 6-1.* – Il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article premier de la présente loi.

« Les sociétés régies par les dispositions de l'article 48 de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés pourront créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article premier de la présente loi. »

#### Art. 12.

Au troisième alinéa de l'article 6 de la même loi, les mots : « à la date d'ouverture de la souscription » sont supprimés.



## CHAPITRE V

### De la fusion des sociétés civiles de placement immobilier.

#### Art. 13.

Après l'article 18 de la même loi, sont insérés les articles 18-1 à 18-4 ainsi rédigés :

« *Art. 18-1.* — Une société civile de placement immobilier ne peut fusionner qu'avec une autre société civile de placement immobilier gérant un patrimoine immobilier de composition comparable.

« Les conditions d'application du présent article sont fixées par le décret mentionné à l'article 37.

« *Art. 18-2.* — L'opération de fusion s'effectue sous le contrôle des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées. Le projet de fusion leur est communiqué au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

« Les commissaires aux comptes établissent un rapport sur les conditions de réalisation de l'opération de fusion.

« La mission des commissaires aux comptes s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues pour les commissaires à la fusion à l'article 377 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« *Art. 18-3.* L'opération de fusion est approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

« *Art. 18-4.* — L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statue sur l'évaluation des apports en nature, conformément aux dispositions de l'article 7 de la présente loi. »

## CHAPITRE VI

### Dispositions diverses.

#### Art. 14.

L'article 14 de la même loi est ainsi modifié :

I. – Le septième alinéa (1<sup>o</sup>) est abrogé.

II. – Le sixième alinéa est complété par les mots : « , lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article 18 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes ».

III. – Le huitième alinéa (2<sup>o</sup>) est abrogé.

#### Art. 15.

Après l'article 14 de la même loi, sont insérés les articles 14-1 et 14-2 ainsi rédigés :

« *Art. 14-1.* – Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

« Les clauses contraires aux dispositions de l'alinéa précédent sont réputées non écrites.

« Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

« *Art. 14-2.* – Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé des finances. Les clauses contraires des statuts sont réputées non écrites.

« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans un délai fixé par le même arrêté. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

#### Art. 16.

L'article 18 de la même loi est ainsi modifié :

1° Le neuvième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la société de gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

« Ils portent à la connaissance de l'assemblée générale, ainsi qu'à celle de la Commission des opérations de bourse, les irrégularités et inexactitudes relevées par eux au cours de l'accomplissement de leur mission.

« En outre, ils révèlent au procureur de la République les faits délictueux dont ils ont eu connaissance, sans que leur responsabilité puisse être engagée par cette révélation.

« Sous réserve des dispositions des deux alinéas précédents, les commissaires aux comptes, ainsi que leurs collaborateurs et experts, sont astreints au secret professionnel pour les faits, actes et renseignements dont ils ont pu avoir connaissance en raison de leurs fonctions. »

2° Le onzième alinéa est supprimé.

#### Art. 17.

Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un article 33-1 ainsi rédigé :

« *Art. 33-1.* — Quiconque aura contrevenu à l'interdiction mentionnée au premier alinéa de l'article 20 sera puni d'une amende de 10 000 F à 500 000 F et d'un emprisonnement de trois mois à trois ans. »

#### Art. 18.

L'article 34 de la même loi est ainsi rédigé :

« *Art. 34.* — La Commission des opérations de bourse exerce à l'égard des sociétés civiles de placement immobilier, nonobstant le fait que leurs parts ne sont pas admises à la cote officielle des bourses de valeurs, l'ensemble des compétences qui lui sont reconnues par l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967 instituant une Commission des opérations de bourse et relative à l'information des porteurs de valeurs mobilières et à la publicité de certaines opérations de bourse.

« Les sanctions prévues à l'article 10 de l'ordonnance mentionnée à l'alinéa précédent pour les infractions qui sont définies audit article s'appliquent aux dirigeants des sociétés de gestion. »

Art. 19.

Après l'article 34 de la même loi, il est inséré un article 34-1 ainsi rédigé :

« *Art. 34-1.* — Seront punis d'une amende de 100 000 F à 5 000 000 F et de six mois à deux ans d'emprisonnement les dirigeants d'une société de gestion qui auront exercé leurs fonctions sans que celle-ci ait obtenu l'agrément de la Commission des opérations de bourse conformément aux dispositions de l'article 9-1, ou après le retrait de cet agrément. »

Art. 20.

Après l'article 36 de la même loi, il est inséré un article 36-1 ainsi rédigé :

« *Art. 36-1.* — Les dispositions du second alinéa de l'article 1865 du code civil relatives à la publication des cessions de parts sociales ne sont pas applicables aux sociétés soumises aux dispositions de la présente loi. »

Art. 21.

I. — A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 7 de la même loi, les mots : « des organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « de la société de gestion ».

II. — Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article 8 de la même loi, les mots : « les organes de gestion, de direction ou d'administration, selon le cas, sont tenus » sont remplacés par les mots : « la société de gestion est tenue ».

III. — Le deuxième alinéa de l'article 10 de la même loi est ainsi rédigé :

« La société de gestion ne peut, au nom de la société civile qu'elle gère, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. »

IV. — Le neuvième alinéa de l'article 14 de la même loi est ainsi rédigé :

« La société de gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. »

V. — 1° Le premier alinéa de l'article 15 de la même loi est ainsi rédigé :

« Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. »

2° Dans le deuxième alinéa du même article de la même loi, les mots : « des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou de toute personne y appartenant » sont remplacés par les mots : « de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière ».

VI. — 1° Dans le premier alinéa de l'article 16 de la même loi, les mots : « les organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « la société de gestion ».

2° Dans le deuxième alinéa du même article de la même loi, les mots : « aux organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « à la société de gestion ».

VII. — 1° Dans la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 18 de la même loi, les mots : « les organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « la société de gestion ».

2° Dans le huitième alinéa du même article de la même loi, les mots : « des organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « de la société de gestion ».

VIII. — Aux articles 21 et 22 de la même loi, les mots : « les dirigeants » sont remplacés par les mots : « les dirigeants de la société de gestion ».

IX. — Aux premiers alinéas des articles 11, 24, 25, 26, 28, ainsi qu'aux articles 29 et 32 de la même loi, les mots : « les membres des organes de gestion, de direction ou d'administration » sont remplacés par les mots : « les dirigeants de la société de gestion ».

## Art. 22.

A l'article 12 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967 instituant une Commission des opérations de bourse et relative à l'information des porteurs de valeurs mobilières et à la publicité de certaines opérations de bourse, sont ajoutés, après les mots : « gérants

de portefeuille », les mots : « ou des sociétés de gestion de sociétés civiles de placement immobilier ».

## TITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER

#### Art. 23.

La seconde phrase du premier alinéa de l'article 6 du décret du 28 février 1852 relatif aux sociétés de crédit foncier est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, à la garantie hypothécaire peut être substituée, dans les conditions et limites prévues par les statuts, la garantie totale d'un Etat ou d'une collectivité publique, d'un établissement public ou d'une entreprise du secteur public ou de toute autre personne morale constituée entre des Etats ou des collectivités publiques. La zone géographique dans laquelle ces garanties peuvent être acceptées par les sociétés de crédit foncier en substitution de l'hypothèque comprend la France, les Etats membres de la Communauté économique européenne et les autres Etats membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques. »

#### Art. 24.

L'article 7 du même décret est ainsi modifié :

1° La deuxième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Cette quotité peut toutefois être dépassée lorsque l'une des garanties mentionnées au premier alinéa de l'article 6 vient en complément de l'hypothèque au moins pour la fraction du prêt excédant ladite quotité. »

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Cette quotité peut également être dépassée lorsque le prêt est réalisé dans le cadre de conventions passées avec l'une des personnes morales énumérées au premier alinéa de l'article 6 et dans la zone géographique définie par ce même alinéa. »

Art. 25.

La première phrase de l'article 10 du même décret est ainsi rédigée :

« L'emprunteur acquitte sa dette par annuités à long terme ou suivant toute autre modalité définie par la société. »

Art. 26.

L'article 13 du même décret est complété par un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Les créances provenant des prêts hypothécaires sont affectées par privilège au paiement des obligations créées en représentation de ces prêts. »

Art. 27.

L'article 44 du même décret est ainsi rédigé :

« *Art. 44.* – Outre les fonds provenant de l'émission d'obligations, les sociétés de crédit foncier peuvent se procurer toutes autres ressources dont le remboursement est assorti des mêmes garanties que le paiement des obligations.

« Les prêts consentis au moyen de ces ressources sont soumis aux dispositions des articles 6 et 7 et bénéficient des privilèges prévus au titre IV du présent décret.

« Les sociétés de crédit foncier peuvent aussi, à titre accessoire, dans les conditions et limites fixées par leurs statuts, se procurer des ressources dont le remboursement ne bénéficie pas des garanties définies au premier alinéa du présent article.

« Les prêts consentis au moyen de ces fonds ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 et 7 et ne bénéficient pas des privilèges prévus au titre IV du présent décret. »

Art. 28.

Le même décret est complété par un article 50 ainsi rédigé :

« *Art. 50.* – Dans la zone géographique définie par le premier alinéa de l'article 6 du présent décret, les sociétés de crédit foncier peuvent

prêter, dans les conditions prévues par leurs statuts, aux personnes morales énumérées dans ce même alinéa.

« Elles peuvent également, dans les mêmes conditions, consentir des prêts bénéficiant de la garantie de l'une ou de plusieurs de ces personnes morales.

« Pour le financement de ces prêts et jusqu'à concurrence de leur montant, les sociétés de crédit foncier peuvent émettre des obligations, dites obligations communales, soumises aux dispositions applicables aux lettres de gage mentionnées à l'article 13 du présent décret. Les créances provenant de ces prêts sont affectées, par privilège, au paiement de ces obligations. »

#### Art. 29.

Sont abrogés :

1° La loi du 26 mai 1860 qui substitue la société du crédit foncier de France au comptoir d'escompte de Paris pour toutes les opérations de ce comptoir avec le sous-comptoir des entrepreneurs du bâtiment ;

2° La loi du 6 juillet 1860 qui autorise la société du crédit foncier de France à prêter aux départements, aux communes et aux associations syndicales les sommes qu'ils auraient obtenu la faculté d'emprunter ;

3° Les articles 5 et 11 et les deux derniers alinéas de l'article 14 du décret du 28 février 1852 précité ;

4° Le décret du 28 mars 1852 relatif aux sociétés de crédit foncier.

### TITRE III

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX FONDS COMMUNS DE CRÉANCES

#### Art. 30.

L'article 34 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :



« Le fonds commun de créances est une copropriété qui a pour objet exclusif d'acquérir des créances détenues par des établissements de crédit, la Caisse des dépôts et consignations ou les entreprises d'assurance et d'émettre des parts représentatives de ces créances. Les parts d'un fonds commun de créances sont émises en une seule fois. »

2° La première phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Les conditions dans lesquelles le fonds peut acquérir des créances après l'émission des parts et les règles de placement des sommes momentanément disponibles et en instance d'affectation sont définies par décret. »

3° La dernière phrase du cinquième alinéa est supprimée.

### Art. 31.

L'article 34 de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 précitée est ainsi modifié :

I. — La dernière phrase du septième alinéa est ainsi rédigée :

« La remise du bordereau entraîne de plein droit le transfert des sûretés garantissant chaque créance et son opposabilité aux tiers sans qu'il soit besoin d'autre formalité. »

II. — Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires, la désignation du fonds peut être valablement substituée à celle des copropriétaires. »

### Art. 32.

La loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 précitée est ainsi modifiée :

I. — Le premier alinéa de l'article 35 est ainsi rédigé :

« Un document contenant une appréciation des caractéristiques des parts que le fonds est appelé à émettre et des créances qu'il se propose d'acquérir et évaluant les risques que présentent ces dernières est établi par un organisme figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé de l'économie après avis de la Commission des opérations de bourse. Il est annexé à la note d'information et communiqué aux souscripteurs des parts. »

II. — L'article 37 est ainsi rédigé :

« *Art. 37.* — Le fonds commun de créances est constitué à l'initiative conjointe d'une société chargée de la gestion du fonds et d'une personne morale dépositaire des actifs du fonds.

« La société de gestion du fonds doit être agréée par la Commission des opérations de bourse qui peut, par décision motivée, retirer son agrément.

« Cette société de gestion et cette personne établissent une note d'information destinée à l'information préalable des souscripteurs sur l'opération, selon les dispositions des articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967 instituant une Commission des opérations de bourse et relative à l'information des porteurs de valeurs mobilières et à la publicité de certaines opérations de bourse.

« Un décret fixe la nature et les caractéristiques des créances que peuvent acquérir les fonds communs de créances et des garanties contre les risques de défaillance des débiteurs de ces créances. »

III. — L'article 39 est ainsi rédigé :

« *Art. 39.* — Seront punis d'une amende de 100 000 F à 5 millions de francs et de six mois à deux ans d'emprisonnement les promoteurs d'un fonds commun de créances qui auront procédé au placement de parts de ce fonds sans agrément de la société de gestion du fonds ou sans visa de la Commission des opérations de bourse. »

IV. — Le I de l'article 40 est supprimé.

Art. 33.

Le premier alinéa de l'article 11 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit est complété par les mots : « ni les fonds communs de créances ».

*Délibéré, en séance publique, à Paris, le 20 décembre 1992.*

*Le Président,*

*Signé : RENÉ MONORY.*