

## DÉCRYPTAGE

# Donation et cession de droits sociaux : deux réformes, un même retour à l'acte

MICHELEZ NOTAIRES · JUILLET 2026

En quelques mois, deux évolutions ont rapproché les régimes de la donation et de la cession de droits sociaux autour d'une même exigence : l'intervention d'un professionnel du droit. Une décision de la Cour de cassation d'un côté, une loi nouvelle de l'autre. Voici ce qui change, et les réflexes à adopter.

« Derrière une exigence de forme, une même idée : rendre au conseil et à la sécurité juridique la place qu'ils n'auraient jamais dû quitter »

## DEUX RÉFORMES, DEUX CRITÈRES

Les deux réformes ne se recoupent pas. Pour la donation, ce qui commande la forme, c'est **la nature des titres transmis**. Pour la cession, c'est **la composition de l'actif** de la société. Une même société peut donc relever de l'une sans relever de l'autre. Cette distinction est la clé de lecture de l'ensemble.

## LA DONATION DE PARTS SOCIALES : L'AUTHENTICITÉ, SANS COMPROMIS

Par un arrêt publié au Bulletin, la Cour de cassation a confirmé la nullité du don manuel de parts sociales (Cass. com., 11 février 2026, n° 24-18.103). Elle raisonne en deux temps.

D'abord, le principe : toute donation entre vifs doit être reçue par acte notarié, à peine de nullité (article 931 du Code civil). Le don manuel n'en est l'exception que parce qu'il repose sur une tradition réelle, c'est-à-dire une remise matérielle emportant dépossession irrévocable du donateur.

Ensuite, la nature des parts sociales : elles ne peuvent être représentées par des titres négociables (article L. 223-12 du Code de commerce). Faute de support négociable, aucune tradition n'est possible. La Cour en déduit que **les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'un don manuel** : leur donation exige un acte authentique, sous peine de nullité.

La sanction est lourde. Il s'agit d'une **nullité absolue** : elle peut être invoquée par tout intéressé (associés, héritiers, créanciers) comme par le ministère public, pendant cinq ans à compter du jour où le demandeur a connu le don, dans la limite de vingt ans. Concrètement, le bénéficiaire d'un don manuel de parts n'a jamais acquis la qualité d'associé, avec toutes les conséquences qui en découlent sur les décisions sociales prises entre-temps.

Rendu à propos d'une SARL, l'arrêt a une portée générale : il vaut pour toutes les parts sociales, quelle que soit la forme de la société (SCI, EURL, SNC, groupement foncier agricole, groupement forestier, etc).

Sur le plan fiscal, une précision utile : la déclaration du don à l'administration (formulaire 2735) déclenche l'imposition, mais ne valide pas la donation sur le plan civil. **Le droit civil, et non la fiscalité, décide de la validité de l'acte.**

### **POURQUOI LA DONATION NOTARIÉE, ET LA DONATION-PARTAGE, SONT PRÉFÉRABLES**

À l'inverse des parts sociales, les actions de société anonyme ou de société par actions simplifiée peuvent, elles, faire l'objet d'un don manuel : leur transfert s'opère par une inscription en compte, qui tient lieu de tradition, ce que la jurisprudence admet de longue date (Cass. com., 21 janvier 2004, n° 00-14.211). **Mais ce que le droit autorise n'est pas toujours ce que la prudence commande.**

Que la forme notariée soit imposée, pour les parts sociales, ou simplement ouverte, pour les actions, l'acte authentique protège. Le notaire vérifie la capacité des parties, tient compte du régime matrimonial, veille aux droits des héritiers réservataires, adapte les clauses (usufruit, retour conventionnel, charges), confère à l'acte une date certaine et une force probante renforcée, et le conserve durablement.

En présence de descendants, un outil se distingue : la donation-partage. Son intérêt majeur est **le gel des valeurs**. Les biens donnés sont évalués au jour de la donation-partage pour le calcul de la réserve et l'imputation, et non réévalués au décès du donateur (article 1078 du Code civil), à la double condition que tous les héritiers réservataires soient allotis et qu'aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent ne soit prévue.

L'écart avec une simple donation est décisif. Une donation ordinaire est rapportable à la succession et réévaluée au jour du décès (articles 860 et 922 du Code civil) : la plus-value prise par les biens depuis la libéralité vient perturber les comptes entre héritiers. La donation-partage neutralise cet aléa : les valeurs sont figées, il n'y a pas de rapport à la succession, l'égalité entre les enfants est stabilisée et les conflits futurs sont prévenus. La transmission gagne en sécurité et en sérénité.

C'est pourquoi, pour les actions elles-mêmes, où le don manuel demeure possible, il n'est pas pour autant recommandé : il ne fige pas les valeurs, reste rapportable et expose la famille aux mêmes difficultés. **La donation-partage notariée reste la voie de référence.**

### **LA CESSIION DE TITRES DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE : LE NOUVEL ARTICLE 1865-1**

La loi n° 2026-534 du 25 juin 2026 relative à la lutte contre les fraudes sociales et fiscales a créé l'article 1865-1 du Code civil, en vigueur depuis le 27 juin 2026 et validé pour l'essentiel par le Conseil constitutionnel (décision n° 2026-904 DC du 18 juin 2026).

**À peine de nullité**, la cession de parts ou d'actions d'une société à prépondérance immobilière doit désormais être constatée par l'un de trois actes : un acte notarié, un acte contresigné par avocat, ou, dans les cas où il y est légalement habilité, un acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable. Cette dernière voie est plus étroite : elle suppose que la rédaction de l'acte soit l'accessoire direct d'une mission comptable.

La sanction civile est doublée d'un verrou fiscal. L'enregistrement de la cession est subordonné à la production d'un acte conforme (article 635-0 A du Code général des impôts). **Sans acte qualifié, pas d'enregistrement.**

## **QUELLES SOCIÉTÉS SONT CONCERNÉES ? LA PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE AU SENS DE L'ARTICLE 726 DU CGI**

Le champ est défini par renvoi au 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts. Est à prépondérance immobilière la personne morale non cotée dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, ou de participations dans des sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière. L'administration retient un seuil de plus de la moitié de l'actif brut total.

Deux précisions méritent l'attention. D'une part, à la différence du régime des plus-values des particuliers, les immeubles sont pris en compte quelle que soit leur utilisation, qu'ils soient ou non affectés à l'exploitation de la société (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10, § 110). Une société d'exploitation dont l'immobilier dépasse le seuil peut donc, elle aussi, être qualifiée à prépondérance immobilière.

**Le périmètre dépasse ainsi largement la seule SCI.** Sont concernés les groupements fonciers agricoles, les groupements forestiers et les holdings à dominante immobilière. En revanche, les placements collectifs relevant de l'article L. 214-1 du Code monétaire et financier échappent au dispositif, en application du II de l'article 1865-1 : sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), organismes de placement collectif immobilier (OPCI), sociétés d'épargne forestière (SEF) et groupements forestiers d'investissement (GFI).

## **UN DÉNOMINATEUR COMMUN : VIGILANCE ANTI-BLANCHIMENT ET SÉCURITÉ JURIDIQUE**

Le point commun aux deux réformes est net. Les professionnels appelés à intervenir tenus aux obligations de vigilance, de déclaration et d'information prévues au Code monétaire et financier. Au-delà de la lutte contre le blanchiment, l'intervention d'un professionnel restitue aux parties le conseil et la sécurité juridique qui faisaient trop souvent défaut aux opérations conclues sous seing privé.

## **EN PRATIQUE**

Les dons manuels de parts déjà consentis étant nuls, ils gagnent à être régularisés sans attendre. Deux voies existent : la réitération de la donation par acte authentique du vivant du donateur, ou sa confirmation par les héritiers après son décès. La régularisation bénéficie souvent d'un régime fiscal favorable (enregistrement au droit fixe, en application de la théorie des actes refaits : BOI-ENR-DG-20-20-40), sous réserve d'une vigilance particulière lorsque la valeur des parts a sensiblement évolué depuis le don initial, l'administration pouvant alors être tentée d'y voir une nouvelle donation.

Pour les cessions, il convient d'anticiper le choix du professionnel et de la forme de l'acte, de sécuriser les clauses sensibles (garantie d'actif et de passif, clauses d'agrément) et d'articuler l'opération avec les statuts et les registres sociaux.

## **L'ACCOMPAGNEMENT DE MICHELEZ NOTAIRES**

Notre équipe auditera vos transmissions passées, sécurisera vos opérations à venir et met à votre disposition des outils de signature, en présentiel ou à distance, pour signer vos actes où que vous soyez.