

■ SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Actionnaires, prenez garde!

Bien des sociétés immobilières ont été constituées il y a de nombreuses années et sont, depuis, gérées au profit d'une seule personne ou d'un cercle restreint d'actionnaires, notamment au sein d'une famille. A l'époque, pour ce type de société, il était relativement fréquent de prévoir un capital-actions sous forme d'actions au porteur (plutôt que d'actions nominatives).

Or il faut savoir que le régime juridique applicable aux actions au porteur a beaucoup évolué ces dernières années. L'anonymat absolu conféré par ces actions n'est plus compatible avec les standards internationaux actuels tendant vers davantage de transparence sur le plan financier, notamment en matière fiscale ou de blanchiment d'argent. Le régime s'est encore durci avec l'entrée en vigueur, le 1^{er} novembre 2019, de la Loi fédérale sur la mise en œuvre des recommandations du Forum mondial sur la transparence et l'échange de renseignements à des fins fiscales, du 21 juin 2019.

Qu'est-ce qui a changé?

Désormais, seules les sociétés dont les actions sont cotées en Bourse ou émises sous forme de titres intermédiés (LTI) peuvent proposer des actions au porteur. Les «petites» sociétés immobilières gérées en famille ne peuvent donc plus en émettre et la question qui se pose est celle de savoir ce qu'il advient des actions au porteur qui existent déjà.

A ce sujet, le législateur a prévu un régime transitoire relativement sévère, qui com-



M^e Adrien Ramelet.

porte un risque de perte totale de la qualité d'actionnaire. En effet, les actions au porteur déjà existantes seront automatiquement converties en actions nominatives le 1^{er} mai 2021. Pour ce faire, il faut toutefois que la société connaisse l'identité de l'actionnaire, puisque les nouvelles actions sont, comme leur nom l'indique, «nominatives».

Dans ce contexte, il faudra distinguer selon

qu'un actionnaire a rempli ou non le «devoir d'annonce» auquel il est soumis depuis 2015 (art. 697i du Code des obligations – «CO»). Ceux qui se sont annoncés pourront être directement inscrits dans le registre des actionnaires, en tant que propriétaires des nouvelles actions nominatives. En revanche, la situation est plus délicate pour ceux qui n'ont toujours pas rempli leur devoir d'annonce.

D'une part, jusqu'à ce qu'ils se conforment au devoir d'annonce, leurs droits sociaux sont suspendus (notamment le droit de vote lors de l'assemblée générale) et leurs droits patrimoniaux sont éteints (en particulier le droit aux dividendes). D'autre part, après le 1^{er} mai 2021, s'ils ne se sont toujours pas annoncés, ils disposeront d'un délai jusqu'au 31 octobre 2024 pour se faire inscrire en tant qu'actionnaire, mais la demande devra cette fois-ci être effectuée auprès du juge civil et non de la société. La démarche, plus longue, entraînera donc des frais judiciaires et nécessitera par ailleurs l'accord de la société. Enfin, le détenteur d'actions au porteur qui ne se sera toujours pas fait réinscrire d'ici fin octobre 2024 perdra définitivement sa qualité d'actionnaire et pourra tout au plus, à certaines conditions, se faire indem-

DGM
Veron Grauer S.A.

Depuis 1867

**DÉMÉNAGEMENTS
LOCAUX ET INTERNATIONAUX
EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**

24, chemin Grenet - 1214 VERNIER
Tél. (41 22) 732 64 40 - moving@veron-grauer.ch
www.veron-grauer.ch

7/24 DEPANNAGE URGENCE
079 416 76 96

**LAMELLE • GLASS
& STORE SA**

VITRERIE - MIROITERIE - STORES

GE: 48, Chemin Delay - 1214 Vernier
022 782 08 88 - info@lamelle-glass.ch
Bureau - Atelier

VD: 8, Rue de la Colombière - 1260 Nyon
022 361 20 70 - nyon@lamelle-glass.ch
Bureau - Showroom



Le détenteur d'actions au porteur d'une société immobilière a tout intérêt à se montrer attentif, au risque de perdre le contrôle sur son investissement.

niser. Outre les difficultés liées à l'estimation du montant de cette indemnisation, il aura irrévocablement perdu le contrôle sur la société immobilière.

Que faut-il faire pour se conformer au nouveau droit?

Le nouveau régime ne concerne que les actions au porteur. L'actionnaire d'une société immobilière peut aisément déterminer s'il détient des actions au porteur ou des actions nominatives, puisque cette indication figure sur les actions et sur l'extrait du Registre du commerce de la société immobilière, accessible en ligne et gratuitement (www.zefix.ch). Celui qui détient des actions au porteur doit alors s'assurer qu'il s'est conformé aux devoirs d'annonce des articles 697i et 697j CO. Si ce n'est pas le cas, l'actionnaire a tout intérêt à s'annoncer au plus vite à la société, en tous les cas avant la fin du mois d'avril,

pour éviter les frais d'un litige civil. Concrètement, l'annonce se fait sous la forme d'un courrier recommandé informant la société du nombre d'actions détenues et de leur numérotation, ainsi que des nom, prénom, domicile, date de naissance et nationalité de l'actionnaire (une pièce d'identité devant être jointe au courrier). L'actionnaire qui se conforme à ce qui précède pourra se faire inscrire automatiquement, le 1^{er} mai 2021, en tant qu'actionnaire à titre nominatif. Pour la société immobilière, il s'agit tout d'abord de s'assurer que le registre des actionnaires (article 686 CO) et la liste des ayants-droit économiques (article 697l CO) est tenue correctement. Cette tâche incombe au Conseil d'administration (qui peut en pratique être également l'actionnaire de la société) et peut désormais faire l'objet de sanctions pénales en cas de manquement (article 327a du Code pénal). Il appartiendra ainsi à la société d'inscrire correctement

les actionnaires qui s'annoncent de la manière décrite ci-dessus, d'abord dans la liste des ayants-droit économiques puis, le 1^{er} mai 2021, dans le registre des actionnaires. Alternativement, une société immobilière peut également anticiper la conversion de son capital-actions et décider, dans le cadre d'une assemblée générale, de convertir les actions au porteur en actions nominatives avant le 1^{er} mai 2021. Cette conversion implique une modification des statuts et nécessite donc l'intervention du notaire.

Quelles conclusions en tirer?

Il est indéniable que les changements actuels sont nécessaires pour que la Suisse s'aligne sur les standards internationaux en matière de transparence dans le domaine financier et fiscal, notamment en vue de la lutte contre le blanchiment d'argent. Toutefois, les développements juridiques qui y sont liés peuvent engendrer de graves conséquences pour tout un chacun et nécessitent d'y porter une attention constante. Le nouveau régime juridique applicable aux actions au porteur illustre bien cette problématique, puisqu'il peut avoir pour effet de porter une atteinte considérable au droit de propriété de l'actionnaire. Ainsi, le détenteur d'actions au porteur d'une société immobilière a tout intérêt à se montrer attentif et à s'assurer du respect de ses devoirs d'annonce, au risque de perdre, dans le pire des cas, le contrôle sur son investissement. Quant à l'administrateur ou au gérant d'une société immobilière, il lui appartient de tenir correctement les registres prescrits par la loi. ■

*M^e Adrien Ramelet
Avocat associé en l'Etude Lenoir Delgado &
Associés SA (www.ldlegal.ch)
adrien.ramelet@ldlegal.ch*

RESTAURANT
La Baguette d'Or
À GENÈVE DEPUIS 1987
RESTAURANT CHINOIS - CUISINE TRADITIONNELLE

15 AV. HENRI-DUNANT
1205 GENEVE
022 329 71 60
info@labaguettedorgeneva.com
SUIVEZ-NOUS
#labaguettedor
#labaguettedor

GENÈVE RÉGION