

N° 20

## DU BON USAGE DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

### SOMMAIRE

#### FAMILLE

*Éviter une indivision  
Préparer un partage  
Concubinage et démembrement*

#### IMMOBILIER

*Acquérir des immeubles  
GFA et Forêts / Fiscalité  
Acheter des SCPI*

#### ENTREPRISE

*Racheter une entreprise  
Garder le pouvoir  
Responsabilité des associés*

#### DANGER

*S'il y a un mineur associé  
Si vous ne tenez pas de comptabilité  
Si un associé habite la SCI  
Si la société n'a pas été entérinée  
par acte authentique*

La société civile serait-elle une panacée juridique ?  
Vous vivez mal une indivision ?  
Transformez-la en société civile...  
Vous voulez léguer votre portefeuille ?  
Optez pour une société de portefeuille...

Un collaborateur a dynamisé votre entreprise ? Rien de tel qu'une société holding pour le favoriser...  
Vous craignez de perdre le pouvoir en ouvrant votre entreprise à des associés ? Là encore, complétez votre SA par un holding...  
Vous aimeriez investir dans la pierre sans affronter des locataires ?  
Achetez des parts de SCPI...

La liste est longue des situations insolubles où la société civile fait merveille. C'est que, autonome, facile et rapide à constituer, la société civile procure une grande liberté contractuelle et une réglementation plus souple que celle des sociétés commerciales. De plus, elle offre des possibilités fiscales multiples.

La société civile est aussi incroyablement protéiforme : sociétés civiles immobilières (les si efficaces SCI) ; société holding, de gestion,

de portefeuille, d'attribution, de construction... ; sociétés professionnelles, agricoles, forestières... plus de trois cents dit-on, sans compter les multiples SCPI que la reprise de l'immobilier remet au goût du jour.

Cependant, si la société civile est un merveilleux outil dans bien des circonstances, c'est un outil dont il convient de respecter les règles. Il en va alors comme d'une voiture : il faut la choisir avec soin, s'y habituer, en surveiller le fonctionnement, ne pas abuser de ses possibilités pour éviter d'enfanter des monstres juridiques : non seulement ils feraient capoter les montages les plus astucieux mais ils attireraient l'attention de l'administration fiscale, laquelle regarde les sociétés civiles au super microscope.

Enfin, ne jamais l'oublier : la société civile est tout sauf commerciale. Ce qui ne l'empêche pas d'être des plus rentables.

Maître Paul MATTEI  
Notaire à Pau

[www.group.monassier.com](http://www.group.monassier.com)

Le "Groupe Monassier France - Patrimoine et Entreprise" est un réseau notarial présent en France et à l'étranger. Il développe une politique exigeante de recrutement, de formation et de documentation. Les notaires du Groupe conseillent les entreprises et les particuliers dans les domaines du droit des sociétés, de la fiscalité, de la stratégie patrimoniale, du droit de la famille et de l'immobilier.

CORRESPONDANTS À L'ÉTRANGER : ABIDJAN, ALGER, AMSTERDAM, BERLIN, BUENOS AIRES, COPENHAGUE, DAKAR, DOUALA, DUSSELDORF, GAND, JERSEY, LOMÉ, LONDRES, LUXEMBOURG, MADRID, MONTRÉAL, NEUCHÂTEL, SOUTHAMPTON, TEL-AVIV, TIZI-OUZOU, Tucuman.

## FAMILLE

### Éviter une indivision

Trois frères possèdent une grande maison en indivision. Avec le temps, la maintenance de cette maison suscite entre eux des heurts, au point qu'un jour, l'un d'eux décide de reprendre sa liberté et réclame sa part d'héritage, en liquide et le plus tôt possible. Dans l'immédiat, aucun de ses frères n'a les moyens de racheter sa part d'indivision. Non sans regrets, les trois frères vendent la maison.

Était-il possible d'éviter d'en arriver là ? En principe oui, si les trois frères avaient apporté leur maison à une société civile.

Deux postulats compliquent en effet l'indivision :

- l'obligation de tout décider à l'unanimité, ce qui bloque la gestion, les travaux, l'entretien...
- le principe bien connu "nul n'est tenu de rester dans l'indivision" qui peut contraindre des indivisaires à vendre au pire moment, quand personne n'a d'argent ou que, d'évidence, la vente se fera à perte.

Avec la société civile, en revanche, les ex-indivisaires acquièrent la souplesse de gestion qui faisait défaut à l'indivision :

- plus de décisions à l'unanimité, mais des assemblées où, sauf exception, les décisions sont prises à la majorité ;
- s'ils ne s'entendent pas, les associés désignent l'un d'entre eux, ou un tiers, pour gérer selon une ligne de conduite fixée par eux, dans des statuts.

Mais surtout, au lieu d'être propriétaire indivis d'un immeuble, chaque associé reçoit des parts de société pour la valeur de ses droits.

Du coup, s'il a besoin d'argent, s'il veut se retirer, il lui devient plus facile de vendre tout ou partie de ses parts à l'un ou l'autre de ses co-associés ou, le cas échéant, et généralement sous certaines conditions, à un tiers.

A la limite, si un associé veut reprendre sa liberté, et si, faute d'argent, faute d'obtenir un emprunt, faute de se sentir concernés, faute de s'entendre... les associés ne veulent ou ne peuvent pas racheter ses parts, il se peut que tout le monde se retrouve devant le juge qui ordonnera le rachat des parts.

### Préparer un partage

Mme A. possède un appartement, un immeuble locatif et un petit portefeuille boursier. Comme la valeur de chacun de ces éléments diffère énormément, Mme A cherche à organiser le futur partage de son patrimoine entre ses enfants.

Solution : Mme A. apporte ses immeubles à une société civile immobilière et donne tout ou partie des parts à ses enfants. Le partage est, en quelque sorte, immédiat, puisque chaque enfant reçoit des parts de société et que les loyers seront partagés entre tous. C'est ainsi que la société civile se révélera particulièrement efficace pour transmettre un bien difficile à partager et pour liquider un patrimoine entre des enfants de parents remariés tout en leur permettant de conserver un bien de famille.

Autre vertu de la société civile : elle permet aux parents de profiter au mieux des avantages fiscaux inhérents aux donations\*.

Exemple : depuis janvier 1992, chaque parent peut donner à chacun de ses enfants, en complète exonération de droits, 300 000 francs tous les dix ans. Mais des parents peuvent souhaiter profiter de cette opportunité, sans pour autant donner une telle somme à leurs enfants. La société civile va alors les aider puisqu'en donnant des parts (et non un immeuble) les parents moduleront facilement la somme qu'ils désirent transmettre.

\* Qu'ils soient ou non en société civile, les parents peuvent aussi profiter des réductions sur les droits de donation : 50% si le donateur a moins de 65 ans ; 30% s'il a de 65 à 75 ans et, jusqu'au 31 décembre 1999, 30%, si le donateur a plus de 75 ans. Ils peuvent également profiter des avantages liés au démembrement (usufruit et nue-propiété).

### Usufruit économique

Lorsqu'un homme, une femme, procède à une donation de nue-propiété, il est obligatoire d'en évaluer la valeur par référence au barème de l'article 762 du CGI, c'est à dire par référence à l'âge de l'usufruitier. Ce barème qui date du début du siècle, n'a plus aucune réalité économique : l'espérance de vie a considérablement augmenté, et il ne tient pas compte de la rentabilité du bien donné.

Pour contourner cet inconvénient, on peut créer une société civile à laquelle est apportée la nue propriété, évaluée de façon économique et non plus selon le barème de l'article 762, puis procéder à la donation des parts sociales.

Mais attention : si certaines précautions ne sont pas prises, l'administration fiscale estime que l'opération relève de l'abus de droit.

### Immobilier et concubinage

Claude et Dominique vivent ensemble depuis vingt-cinq ans. Leur logement est mis en vente. Ils envisagent de l'acheter mais s'inquiètent de ce qui se passera pour le survivant lorsque le premier d'entre eux disparaîtra...

Là encore, au lieu d'acheter directement leur logement, Claude et Dominique créent une société civile immobilière. La société achète le logement. Chacun d'eux en reçoit les parts.

Mais cette fois, comme Claude et Dominique sont uniquement soucieux de préserver leurs vieux jours, les notaires suggèrent deux formules de société civile :

- que les concubins prévoient dans les statuts une clause d'agrément empêchant les héritiers du premier disparu de devenir titulaires des parts, lesquelles devront être rachetées par le concubin survivant... s'il en a les moyens.

- que Claude et Dominique constituent non pas une simple SCI, mais une société "avec démembrement de propriété croisé" des parts. En d'autres termes : Claude et Dominique constituent une société civile de cent parts. Claude achète la nue-propiété de cinquante parts et

l'usufruit des autres cinquante parts. Dominique fait l'inverse. Lorsque l'un des deux disparaît, le survivant garde l'usage du logement - puisqu'il (elle) possède l'usufruit de la moitié des parts et la pleine propriété de l'autre moitié. Quant à la nue-propriété des parts du disparu, elle est transmise à ses héritiers, qui en auront la pleine propriété lors du décès du survivant.

## Patrimoine démembré

Se croyant mari attentif et prévoyant, M. X a laissé à sa femme l'usufruit d'un portefeuille dont ses enfants ont reçu la nue-propriété. M. X avait-il raison ?

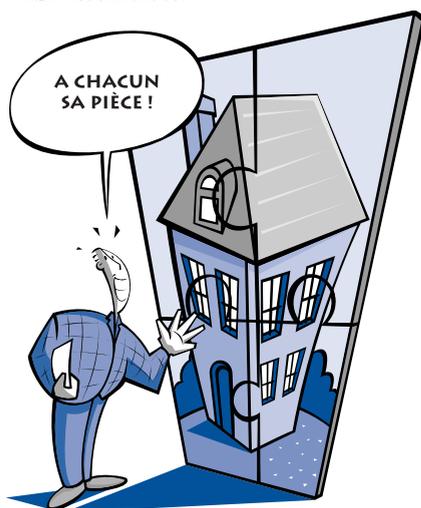
Pas vraiment.

Celui (celle) qui recueille l'usufruit d'un portefeuille se trouve en effet confronté essentiellement à deux subtilités :

- qui peut vendre les parts : l'usufruitier ou le nu-propriétaire puisque c'est lui qui est considéré comme le propriétaire... ?

- si le portefeuille ne contient que des titres de capitalisation, l'usufruitier ne touchera jamais rien, puisque ces titres seront par principe réinvestis pour accroître la valeur du capital. Alors, que faire ?

Au plus simple ce sera la création d'une « société civile de portefeuille » qui détiendra le portefeuille, dont ensuite on démembrera les parts. Dans les statuts, les associés détermineront qui de l'usufruitier ou du nu-propriétaire votera aux assemblées.



Ensuite, ils nommeront un gérant avec pouvoir d'acheter et vendre les titres sans autorisation spéciale du nu-propriétaire ou de l'usufruitier. Ce gérant pourra être l'usufruitier. Il n'y a plus de problème de pouvoir. Et l'usufruitier encaissera normalement les bénéfices.

La société civile a donc répondu aux deux problèmes. Il en irait de même à propos d'un immeuble démembré, l'avantage majeur étant alors de simplifier les problèmes de travaux.

NB: Un arrêt de la cour de cassation (1<sup>re</sup> chambre civile, 12 novembre 1998) jette un nouvel éclairage sur la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières par un usufruitier. Désormais, celui-ci serait autorisé, sous certaines conditions, à céder des titres dans la mesure où il les remplacerait.

Cet arrêt va évidemment faciliter la gestion des portefeuilles bancaires. Notaires et économistes s'accordent pourtant à considérer que l'intérêt des sociétés civiles de portefeuille n'en est pas pour autant diminué ( Cf conseils par les notaires N° 254 page 3)

## IMMOBILIER

### Acquérir des immeubles ou les murs d'une entreprise. Préparer sa retraite.

M. X., chef d'entreprise, cherche à s'agrandir et acquérir des locaux mieux adaptés à son activité. M. X. se dit que le plus simple serait que son entreprise achète directement un immeuble. Mais à la réflexion, M. X. n'est plus très sûr que ce soit la meilleure formule car l'immeuble serait inscrit au bilan de l'entreprise si bien que, s'il veut la vendre, il lui faudra vendre également l'immeuble, donc plus cher, donc plus difficilement.

La solution sera donc que M. X. crée (avec sa femme, un parent, un ami) une société civile immobilière dont le seul objet sera d'acheter et gérer l'immeuble.

Pour ce faire, la société va s'endetter mais elle louera immeuble à l'entreprise de M. X.

Les loyers perçus lui serviront à rembourser le capital et les intérêts de son emprunt c'est à dire à financer son acquisition.

En fin de course, la société civile sera propriétaire de l'immeuble. Ou plutôt, comme il en détient la quasi totalité des parts, c'est M. X. qui, en pratique, sera le propriétaire et touchera les loyers. Et le jour où il s'arrêtera de travailler, voilà qui va lui faire un plaisant complément de retraite. Il en irait de même si au lieu de murs d'entreprise, la société civile de M. X. avait acquis un immeuble locatif.

\* Pour plus de détails sur la croissance des entreprises, voir P&E N° 15. Envoi sur demande à J.M.Coquema, fax : 01 40 34 52 32 e-mail : jmcoquema@group.monassier.com

## Groupements fonciers agricoles et forêts

Les groupements fonciers agricoles ou forestiers sont des SCI imaginées il y a des décennies pour faciliter la gestion de patrimoines fonciers et de forêts.

### - Les Groupements Fonciers

**Agricoles** ou GFA, détiennent des terres qu'ils louent à des agriculteurs dans le cadre d'un bail rural. Chaque associé est porteur de parts et les conditions de rachat (par la famille ou des tiers) sont généralement précisées dans les statuts.

Consenti à long terme (18 ans), le bail rural accorde des droits très forts au fermier et rapporte peu aux détenteurs de parts.

En contrepartie, l'administration les fait bénéficier en cas de legs ou donation, et sous certaines conditions, d'une exonération\* sur les droits de mutation des trois quarts jusqu'à 500 000 Francs et ensuite, de la moitié .

### - Les Groupements Forestiers

possèdent des "bois" soumis à un plan de gestion : les associés, par exemple, s'engagent à planter et gérer leurs arbres en accord avec la DDA (Direction Départementale de l'Agriculture).

Pour compenser cette astreinte et le faible rendement de ce placement, là aussi les associés bénéficient en cas de transmission à titre gratuit (et également sous certaines conditions) d'une exonération des 3/4 sur la totalité des droits de mutation.

\* S'ajoutent un abattement forfaitaire sur les revenus fonciers et quelques autres avantages de moindre importance.

## Choisir son régime fiscal

Vous créez une société civile. Si vous ne faites rien, vous serez soumis à l'impôt sur le revenu (IR). Sauf si vous profitez du choix qui vous est donné d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS).

A l'IR, les associés inscrivent dans leur déclaration d'impôt la quote-part de bénéfices qu'ils ont tirés de la SC et sont imposés par exemple dans la catégorie des revenus fonciers s'il s'agit d'un immeuble ou dans celle des revenus mobiliers s'il s'agit d'un portefeuille. Imposition qui peut s'élever jusqu'à 54 % (+10% de CSG et CRDS)...

A l'IS, la société est directement imposée au taux actuel de 36 2/3 \* pour les bénéfices distribués ou mis en réserve.

Que choisir ?

1) Votre société civile a pour objet de contrôler votre société d'exploitation, une SA à l'IS : l'impôt sur les sociétés s'impose sauf rarissime exception, d'autant que cette option vous permettra de profiter d'avantages fiscaux particuliers (intégration fiscale, régime fiscal mère/fille...) auxquels vous n'auriez pas accès en restant à l'impôt sur le revenu.

2) Vous créez une société civile pour détenir un patrimoine personnel, un immeuble, un portefeuille... Cette fois, aucune solution ne s'impose.

- Vous cherchez à percevoir des revenus ? pas d'hésitation, restez à l'IR. Ce sera plus simple que l'IS.

- En revanche, si vous avez un gros patrimoine et si vous n'avez pas besoin de revenus, si percevoir les loyers vous intéresse moins que de capitaliser au sein de la SCI et de remplir peu à peu une tirelire pour l'avenir : là vous pouvez choisir l'impôt sur les sociétés.

Mais il faut savoir que toute distribution ultérieure sera normalement imposée comme un revenu.

L'option IS, se fait à la majorité des associés. Elle est irrévocable, sauf à dissoudre la société.

\* Auquels s'ajoute éventuellement une cotisation supplémentaire de 20% lorsque le chiffre d'affaires dépasse 50 millions de francs.



## Capital social

Vous créez une société civile. Vous lui apportez un immeuble.

Vous n'avez pas le choix : le capital social de votre société sera de la valeur de l'immeuble. En revanche, vous créez votre société civile pour acquérir un immeuble.

Vous avez le choix :

- soit d'apporter en liquide le montant de l'acquisition : et le capital de la société sera du montant de l'apport.

- soit d'emprunter, via la société, d'où cette alternative :

- ou constituer un petit capital puisque rien n'oblige à en verser un gros ;

- ou bien décider d'un capital du montant de l'investissement. Mais alors, dans une société civile, rien n'oblige ses fondateurs à en libérer le capital, au jour de sa création. Il suffit d'un début d'apport de 10 à 15 000 francs, montant des frais d'établissement de la société pour l'enregistrement, les statuts, les publicités légales etc...

Plus tard, le capital sera libéré au fur et à mesure des demandes de la gérance, éventuellement à très long terme (15 ans, durée classique de financement d'un immeuble) et au fur et à mesure du remboursement de l'emprunt.

Disons donc, en simplifiant à l'extrême, que, au regard des plus-values, mieux vaudra :

- opter pour un petit capital si la société a pour seul objectif la transmission d'un bien.

- préférer un capital plus élevé, au moins la valeur de l'immeuble, si la SCI n'a pour but que la revente des parts sociales.

- Lu dans plusieurs revues économiques : " la revente d'un bien immobilier autre que sa résidence principale est taxée au titre des plus values, sauf si le bien a été conservé vingt-deux ans ou plus. La SCI permet de réduire cette contrainte, car le compteur tourne, non à partir de l'acquisition du bien mais à partir de celle des parts de SCI.

Exemple : des associés créent une SCI en l'an 2 000. Ils achètent un immeuble dix ans plus tard.

Ils pourront vendre leurs parts (donc le bien immobilier) sans plus value, dès 2 022 (22 ans après la création de la SCI) et non en 2 032, (vingt deux ans après leur acquisition)".

Cela est vrai. Le notariat conseille néanmoins de se méfier d'une éventuelle contestation de l'administration pour abus de droit fiscal.

## Pour mieux comprendre notaires et financiers

- Une société est dite **"transparente"** lorsqu'elle n'existe pas aux yeux de l'administration qui ne connaît que l'associé et l'impose directement. Ce sera le cas des sociétés d'attribution.

- La société est dite **"translucide"** quand l'administration reconnaît son existence mais pas au point de l'imposer sur ses bénéfices. Comme précédemment, l'imposition est supportée à l'IR par les associés. Il en va ainsi dans la plupart des sociétés civiles.

- La société est **"opaque"** lorsque sa réalité s'impose à l'administration parallèlement à celle de ses associés. Ce sera le cas des sociétés commerciales ou des sociétés civiles ayant opté pour l'IS. La société est alors directement imposée sur ses bénéfices, mais si elle les distribue, ses associés seront redevables à l'IR sur la part qu'ils reçoivent, sous bénéfice de l'avoir fiscal

## Acheter des SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier ou SCPI achètent et gèrent des immeubles pour des investisseurs qui en détiennent des parts.

Comme elles font appel à l'épargne publique, la COB les surveille de près et les soumet à des contrôles stricts et spécifiques.

Il s'agit donc là de placements plutôt sécurisants .

Outre la possibilité d'investir dans l'immobilier sans se ruiner, les SCPI

offrent un rendement régulier, de nouveau acceptable, ( 7% à 10%). Certaines s'accompagnent d'avantages fiscaux.

SCPI nationale, régionale, européenne, internationale, à capital fixe ou variable, classiques diversifiées, de rendement ou de plus-values, d'entrepôts, de logement, de rénovation, SCPI Malraux, Périssol... L'extrême variété des SCPI complique sans doute le choix de l'investisseur mais lui permet de se décider selon ses priorités, voire ses fantasmes.

Cependant, bien que dites "pierre papier", les SCPI restent de la pierre et comme la pierre, leur marché manque de fluidité. Les parts de SCPI sont donc assez difficiles à revendre, surtout dans l'urgence.

## ENTREPRISE

### Racheter une entreprise

Une entreprise commerciale sous forme de société civile, ça n'existe pas.

Mais une SA, SARL ou autre... que complète une société civile holding, voilà qui est des plus fréquents car des plus utiles. Et qui permet de réaliser de fortes économies en cas de rachat d'une entreprise puisqu'elle autorise alors la déduction des intérêts d'emprunt habituellement interdite.

Exemple: A. détient 99% du capital d'une société anonyme. Il envisage de la vendre, disons, un million de francs. B. veut racheter les parts de A. Plusieurs cas se présentent.

1) B. a les capitaux. Il verse un million à A. L'affaire est conclue. On n'en parle plus, mais financièrement, ce n'est peut-être pas la meilleure solution...

2) B. ne possède pas les capitaux et fait appel à une banque qui lui prête le million nécessaire. Comme B emprunte personnellement, les intérêts qu'il verse à sa banque ne

sont pas déductibles de ses impôts. Là encore, ce n'est donc pas forcément une bonne solution.

3) Alors, quoi?

B a intérêt à constituer une société civile holding option IS qui empruntera le million nécessaire auprès d'une banque. Comme il rachète 99% des actions de la SA, la société civile holding se place sous le régime de l'intégration fiscale. Les intérêts que ce holding verse à la banque sont alors déductibles de ses résultats pour la détermination de l'impôt sur les sociétés.

NB : Si, au lieu de vendre son entreprise, A créait une société civile pour se la racheter à lui même, A. tomberait sous le coup de l'amendement Charasse qui, dans ce cas, interdit la déduction fiscale des intérêts d'emprunt.

### Holdings

Les holdings sont des sociétés gigognes qui détiennent des participations dans d'autres sociétés.

La création d'un holding est très efficace pour transmettre et/ou racheter une d'entreprise ainsi que pour assurer le contrôle d'une filiale en faisant jouer ce qu'il est convenu d'appeler "l'effet de levier" par lequel un actionnaire qui ne détient pas la majorité en capital va pourtant détenir le pouvoir.

En outre, les statuts des sociétés civiles holdings peuvent être aménagés très librement par les associés, ce qui n'est pas le cas dans une SA ou une SARL.

### Séparer pouvoir et capital

L'entreprise en SA créée par Pierre est une réussite. Pour la développer, Pierre a besoin de capitaux mais il redoute de perdre le pouvoir avec l'arrivée de nouveaux associés...

En établissant un holding, Pierre n'a rien à craindre. Simplifié à l'extrême, le schéma est alors le suivant.

- La société de Pierre comporte mille parts. Pierre la contrôle avec 501 parts et il vend 499 parts à un partenaire extérieur.

- Pierre apporte ses 501 parts à une société holding. Elle inscrit donc 501 parts à son capital. En échange de cet apport, Pierre reçoit 501 parts de cette nouvelle société...

- Cette société holding, Pierre la contrôle avec 251 parts. Pierre cède les 250 autres parts à un tiers. Et ces 251 parts (qui donnent à Pierre le contrôle de la société holding), Pierre peut les apporter à un nouvel holding où avec 126 parts il contrôlera la société du dessous... !

Ensuite, Pierre cédera 125 parts à qui lui plaira. Et Pierre peut ainsi continuer longtemps...

Chaque nouvel holding aura un gérant qui pourra être Pierre et chaque fois, puisqu'il sera majoritaire, Pierre définira ses pouvoirs.

### Transmettre une entreprise

A. possède son logement mais surtout une entreprise qui, à elle seule, représente 95% de son patrimoine.

Comment préparer sa succession tout en respectant l'égalité entre ses enfants ? Comment laisser le pouvoir à celui d'entre eux qui travaille dans l'entreprise ? Comment indemniser les enfants non concernés sans recourir à la vente de l'entreprise ?

Une nouvelle fois, en créant une société holding. Par son effet de levier juridique, elle permettra au chef d'entreprise, d'attribuer à celui de ses enfants qui veut continuer l'entreprise, à la fois du capital et le pouvoir. En outre, pour ne pas léser les héritiers non intéressés par l'entreprise - ils exercent, par exemple, un autre métier - il sera facile de prévoir, en leur faveur, des mesures d'accompagnement telles que soultes, pacte d'actionnaires, modifications des statuts ...

### Important

Vous décidez de vendre votre société et non de la transmettre à vos enfants parce qu'aucun n'envisage de la reprendre: pensez à leur donner préalablement, au moins en nue-propriété, tout ou partie de vos titres pour effacer tout ou partie de la plus-value.

### Répartition inégale des bénéfices

Il arrive que des associés souhaitent opérer un partage inégal des bénéfices de leur société. Ils veulent, par exemple, favoriser l'un d'entre

eux qui a obtenu des contrats profitables à tous, ou tel autre qui a cautionné un emprunt de la société sur ses propres biens, ou encore, ce technicien qui apporte plus de savoir que d'argent à l'entreprise.

Le peuvent-ils ?

Très difficilement s'ils sont en SARL ou même en SA. Dans les deux cas, le partage se doit d'être proportionnel à la participation de chaque associé.

Mais alors, existe-t-il, à ce desiderata, une solution ?

Une fois de plus, oui, à croire qu'il s'agit là d'une panacée, la solution va venir de la création d'un holding. A condition d'inscrire dans ses statuts la répartition inégale des gains entre les associés. Prudence néanmoins, il faut que ce favoritisme soit justifié, sans quoi l'administration fiscale pourrait s'en offusquer et redresser, à son idée, la situation.

## protection des associés

Lorsqu'une société ne peut plus faire face à ses engagements, dans quelle mesure ses associés sont-ils responsables de la dette ?

- Dans une SARL ou une SA, la responsabilité des associés est limitée à l'apport de chacun. Pierre apporte 100. Si la société coule, il perd 100, quel que soit le passif de la société.

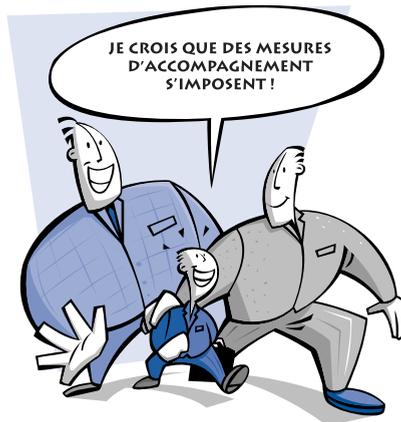
- Dans une société en nom collectif, la responsabilité des associés est indéfinie et solidaire, c'est à dire, totale. Pierre apporte 100, Paul 50 et Jacques 50. Il y a 500 de dettes. Pierre, Paul ou Jacques peuvent chacun, être tenus des 500, en totalité.

- Dans une société civile, les associés sont responsables indéfiniment mais non solidairement.

Comme précédemment, Pierre apporte 100, Paul 50 et Jacques 50 et il y a 500 de dettes. Pierre sera tenu de rembourser 250. Paul et Jacques, 125 chacun.

Autre caractéristique de la société civile: elle permet aux commerçants et membres de professions libérales d'isoler une partie au moins de leur patrimoine pour le protéger en cas de faillite.

Ainsi, vous êtes garagiste, avocat, architecte... Vous mettez vos immeubles en SCI. C'est une protection parce que vos créanciers ne pourront pas appréhender directement vos parts sociales car s'il a de l'argent, votre conjoint ou l'un de vos enfants pourra exercer un droit de préemption. Ce qui permet notamment de préserver des biens de famille.



## DANGER

### Si vous faites participer un mineur à une société civile

Bien encadrés par le juge des tutelles, le mineur et le majeur incapable ne posent guère de problème pour participer à une société civile. Il n'en va pas de même avec les enfants mineurs dont les deux parents sont encore en vie.

- Ainsi, Pierre, 7 ans, hérite de son parrain. Son père et sa mère, ont-ils le droit d'apporter cet héritage, au nom de l'enfant, à une SCI sans en référer au juge des tutelles ? Plutôt non. La plupart des notaires estiment en effet plus prudent d'obtenir l'accord du juge à cause de la responsabilité indéfinie des associés d'une société civile.

- Autre cas: Paul, 8 ans, possède des parts dans une société civile. Cette société veut acheter un immeuble et son gérant s'apprête à solliciter un emprunt bancaire. Le gérant doit-il obtenir du juge des tutelles le droit d'emprunter ou peut-il librement contacter son banquier pour solliciter un prêt ?

Selon la jurisprudence, la société est une personne morale autonome de la personnalité de ses associés. Dès l'instant que l'acquisition de l'immeuble justifiant l'emprunt est conforme à son objet social, le gérant est libre d'emprunter. "Pas de mineur dans une SCI", continuent pourtant de conseiller certains notaires. Une attitude d'une prudente sagesse, que d'aucuns, l'estimant excessive, suggèrent d'adoucir en inscrivant dans les statuts de la société, qu'elle sera autorisée à emprunter pour pouvoir investir.

### Si la société civile ne tient ni comptabilité, ni a.g.

Aucun texte ne sanctionne vraiment les sociétés civiles qui ne tiennent ni comptabilité ni assemblée générale. Ces deux formalités sont pourtant susceptibles de contribuer largement à la pérennité de la société civile, ou par leur absence, à la mettre fiscalement surtout, dans d'inextricables situations.

Autant dire, en effet, de la société sans comptabilité ni Assemblée Générale qu'elle n'existe pas. C'est en tout cas, l'avis de l'administration qui déclarera fictive cette société et en tirera les conséquences soit en requalifiant à son avantage les décisions de ses associés soit même (notamment en cas de démembrement) en les poursuivant pour abus de droit ... sauf à lui présenter des livres comptables bien tenus, des registres rendant compte de l'affectation des résultats par une décision datée lors d'une assemblée générale.

### DANGER ÉGALEMENT...

... Si un associé habite un immeuble en SCI dont il possède des parts.

Car, outre les zizanies familiales qui peuvent naître d'une telle situation, la fiscalité pose problème puisque la jurisprudence et l'administration ne s'accordent pas !

Ainsi, lors de la cession par la société civile, du logement occupé par son associé, l'administration lui refuse

l'exonération des plus-values au titre de la résidence principale alors que la jurisprudence l'admet.

Cette situation peut également poser des problèmes en matière de déduction des intérêts d'emprunt ou de certains travaux.

Alors... méfiance !

... **Si certains montages frisent l'abus de droit fiscal.** Rien de plus tentant et facile, que de se laisser aller - par le biais d'une société civile - à un abus de droit fiscal c'est à dire un montage juridique n'ayant d'autre raison que d'éluider l'impôt. L'administration, évidemment, n'apprécie pas et le fait payer cher : jusqu'à 80% de pénalités !

... **Si la société civile se porte caution.** Une société civile peut-elle se porter caution pour un emprunt souscrit à titre personnel, par l'un de ses associés ?

Il y a là un débat de la doctrine qui dit oui, qui dit non.

La tendance du notariat serait plutôt négative, parce que se porter caution, n'est conforme ni à l'intérêt de la société, ni à celui des associés. Sauf accord unanime des associés...

... **Si la société civile n'a pas été entérinée par un acte authentique.** Sauf lorsqu'un associé apporte un bien immobilier, aucun texte n'oblige à créer une société civile par acte authentique.

Toutefois, il faut admettre que l'acte authentique est utile : rédigé et reçu par un notaire selon des règles requises pour sa validité, il possède "date certaine" et "force probante".

En outre, dans les sociétés entre époux, il évite la qualification de donation déguisée, et par suite, l'annulation de l'acte.

#### Acquisition de parts de sci

Il est plus facile d'acheter en toute sécurité, un immeuble que des parts de société civile.

Logique, en achetant des parts de sci, vous achetez l'actif et le passif de la société au jour de votre acquisition. Mais que connaissez vous du passé de la sci ? Comment savoir si elle n'a pas souscrit, il y a des années,

un emprunt ou accordé une caution qui l'engage encore ?

Il vous faut aussi être des plus vigilants sur l'origine de propriété des parts. D'où, pour votre notaire une double vérification : celle de l'immeuble (hypothèque, urbanisme ...) et celle des parts (nantissement etc...).

#### Dissolution d'une sci

Une sci a vendu l'immeuble qui la justifiait. Elle n'a plus d'activité. Faut-il la garder ou la liquider ?

La sci est à l'IR : il n'est pas indispensable de la dissoudre.

Vous réunissez chaque année une assemblée générale qui constate sa non-activité. Vous le notez dans un registre. Et c'est tout.

Si par hasard - sait-on jamais - vous devez reconstituer une sci, celle-ci sera prête à l'usage.

La sci est à l'IS : pas d'hésitation, vous liquidez. Inutile de vous encombrer des formalités attachées à l'IS, et de risquer des oublis qui vous mettraient dans de subtils et dispendieux embarras fiscaux.

Pour la dissolution, c'est simple.

Vous réunissez une assemblée générale extraordinaire.

L'A.G. vote la dissolution, nomme un liquidateur - le gérant de la société ou un associé - chargé de la liquidation de l'actif et du passif (impôts, créanciers à payer, partage du reliquat ...).

#### Quand un étranger achète une propriété en France

Certains étrangers, anglais et américains surtout, sont très opposés à l'une des règles de base du droit français : la réserve héréditaire.

Or un anglais ou américain achète un immeuble en France, c'est la loi française qui s'appliquera. Il ne pourra donc déshériter ses enfants. En revanche, s'il constitue une société civile qui achète l'immeuble, il ne détiendra plus que des parts sociales dont la transmission sera réglée par la loi successorale de son pays. Il pourra alors en faire ce que bon lui semble ...

#### Actualité des offices du réseau notarial

##### ■ Nouveaux associés

A Pau, **Pierre CALAUDI** a été nommé notaire le 23 juin et rejoint Jacques ENTZ, Jean-Paul MATTEI et Hugues HELARY.

**Ghislaine AUDREN-GUILLEMOT** a été nommée le 27 juillet 1999 aux côtés de Pierre DAVID, à Rennes.

A Notre-Dame-de Bondeville (76), Jean-Claude LECŒUR, Bruno HALGAND et Alain PUYT ont un quatrième associé : **Jérôme PARQUET**, qui a été nommé au début du printemps.

##### ■ Guide du mandataire social

Les éditions du Revenu Français ont publié le guide du mandataire social co-rédigé avec la participation de notaires et collaborateurs du Groupe Monassier France.

Si vous êtes PDG, gérant de S.A., cet ouvrage répondra à vos questions sur tous les pièges auxquels un dirigeant d'entreprise doit faire face en matière de responsabilité.

816 pages - 995 francs - Cedexdoc  
1bis, av. de la République - 75011 Paris.

##### ■ Une présence internationale

Votre notaire est membre du Groupe Monassier France, un réseau national et international. Sa participation à ce réseau lui permet de vous conseiller dans de nombreux domaines juridiques et fiscaux tels que le droit des sociétés, le droit fiscal, le conseil patrimonial, etc. Ce réseau vous permet de bénéficier de la présence et de l'expérience de juristes, dans 19 villes en France, mais également dans 18 pays.

Concrètement, votre notaire peut vous conseiller dans un grand nombre de dossiers internationaux (vie à l'étranger, investissement en Europe, mariage mixte...). Cette présence internationale est un atout dans une période où la mobilité et la mondialisation sont de plus en plus intégrées à notre vie quotidienne.

##### ■ Internet

En savoir plus sur votre notaire, avoir accès à de l'information juridique, retrouver un numéro de Patrimoine & Entreprise, consulter des offres d'emploi, c'est possible en visitant le site : **www.group.monassier.com**.

Ce site internet a accueilli depuis novembre 98, plusieurs milliers de visiteurs. Une visite s'impose. Nous serons attentifs à vos commentaires.

Le Groupe Monassier France, un réseau international de notaires  
qui mettent en commun la diversité de leurs compétences pour offrir un service performant.



## Droit des affaires

Constitution de sociétés, transmission d'entreprises, secrétariat juridique, augmentation et restructuration du capital, émission de valeurs mobilières, fusions - acquisitions - cessions, RES, open bid, statut des dirigeants, arbitrage, société à objet sportif, fondations et associations, exercice médical en groupe.

## Stratégie patrimoniale

Audit et bilan patrimonial, optimisation fiscale, placements, arbitrage patrimonial, investissements immobiliers, organisation patrimoniale internationale, revenus et retraites.

## Droit Commercial

Contrats et baux commerciaux, cessions de parts et de clientèle, vente aux enchères de fonds, implantation, urbanisme commercial, négociation d'hôtels et pharmacies, franchise, concurrence et distribution.

## Droit social

Contrats de travail, audit social, intéressement et participation, protection sociale du dirigeant.

## Droit rural

Baux ruraux, sociétés agricoles (GAEC, SCEA, GFA), transmission d'entreprises agricoles et viticoles, contrôle des structures, négociation et cession de domaines viticoles, fiscalité agricole.

## Droit immobilier

Urbanisme et environnement, opérations de construction, sociétés immobilières et fiscalité, crédit bail et bail à construction, prêts immobiliers, expertise et évaluation, gestion locative, gérance d'immeubles, négociation, syndic de co-propriété, vente aux enchères, logements sociaux, résidences de tourisme.

## Droit de la famille

Contrats de mariage, changement de régime matrimonial, divorces, adoptions, protection du conjoint, donations et testaments, règlement des successions, démembrement de propriété, convention de quasi-usufruit, pactes de famille et successoraux, vie à deux, donations alternatives et facultatives, protection des handicapés.

## Droit international

Successions internationales, mariages transfrontières et binationaux, contrats internationaux, implantation et investissements à l'étranger, trust et fiducie, diversification patrimoniale.

## Fiscalité

Des particuliers (ISF, revenus fonciers, ...), des sociétés civiles et commerciales; fiscalité internationale, immobilière, agricole et rurale, défiscalisation, TVA et taxe professionnelle.