

Société Civile Patrimoniale

8 heures

Henry Royal

Tél: 06 12 59 00 16

Henry Royal

henry.royal@orange.fr - Tél: 06 12 59 00 16

Royal Formation 250, chemin Frédéric Mistral 30900 Nîmes

Formations

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Gouvernance de l'entreprise familiale

www.chef-entreprise-familiale.com

Société Civile Patrimoniale

Société civile patrimoniale

Avertissement

Ce document est régi par le Code de la propriété intellectuelle et les lois sur la propriété littéraire.

Tout le contenu de cette formation a été conçu, rédigé et mis en forme à des fins exclusivement et limitativement pédagogiques. En aucune manière la responsabilité de Royal Formation ou de l'animateur ne peut être invoquée ou engagée pour une activité de conseil ou de rédaction d'acte.

Société Civile Patrimoniale

- Objectifs de la formation société civile patrimoniale
- Maîtriser les ressources juridiques et fiscales de la société civile
- Choisir la stratégie la mieux adaptée à chaque situation
- Mettre en place les schémas les plus efficaces.
- Contenu de la formation société civile patrimoniale
- 1. Présentation
- 2. Administration de la Société civile
- 3. Applications de la Société civile de famille
- 4. Fiscalité de la société et de l'associé
- 5. Rédaction des statuts de la société civile : exemples de clauses.

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

I. Présentation de la société civile

- 1. Définitions
- 2. Particularités juridiques et fiscales
- 3. Société à l'IR ou à l'IS ?
- 4. Acte authentique ou acte sous seing privé?
- **5.** Quels coûts?
- 6. Valeur de la société
- 7. Capital faible ou capital fort ?

II. Administration de la société

- 1. Les pouvoirs politiques et les droits économiques
- 2. Pouvoirs et droits selon les schémas

Plan Société Civile Patrimoniale

III. Applications de la société civile

- 1. Chef d'entreprise et société civile
- 2. Applications sans ou avec démembrement
- **3.** Applications avec démembrement

IV. Fiscalité

- 1. Décisions qui allègent ou aggravent l'impôt
- 2. Fiscalité de l'associé et de la société

V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

- 1. Une société civile : pourquoi faire ?
- 2. En quoi la comptabilité de la société civile est utile ?
- **3.** Quels sont les pouvoirs
- du gérant de la société ?
- de l'associé ?
- de l'usufruitier ?
- 4. Comment donner les pouvoirs les plus étendus à un associé ?
- 5. Un enfant mineur peut-il devenir associé sans l'accord du juge des tutelles ?

- 6. Est-il possible d'empêcher un associé de se retirer de la société ?
- **7.** Des parents souhaitent donner la nue-propriété des parts à leurs enfants. Pourquoi est-il recommandé que les parents conservent des parts en pleine propriété ?
 - 8. Qui a droit aux bénéfices ?
- **9.** Qui a droit au dividende : l'usufruitier ou le nu-propriétaire de parts sociales ?
 - 10. Répartition inégale du dividende : quelle limite ?

- **11.** Quels sont les avantages et les inconvénients du compte courant d'associé ?
- **12.** Qu'est-ce que la subrogation conventionnelle ? Quelle est la conséquence fiscale ?
 - **13.** Société civile : à l'IR ou à l'IS ?
 Option à l'impôt sur les sociétés : avantages et inconvénients ?
- 14. Un associé vend des parts d'une société civile. La société vend un immeuble. Quelle est la fiscalité sur la plus-value ?
 - 15. Citer deux inconvénients fiscaux de la société civile à l'IR.

- **16.** Comment utiliser la société civile pour réduire les droits de mutation à titre gratuit ?
 - 17. Quel est l'intérêt de rémunérer le gérant ? Quelle fiscalité ?
 - 18. Quelles questions se poser avant de créer une société civile ?
- **19.** Quelles clauses doivent-faire l'objet d'une attention particulière ?

Pourquoi une société civile ?

Optimiser la transmission (capital faible, réserves)

Optimiser la transmission et conserver la maîtrise de gestion

Renforcer la protection du conjoint survivant

Assurer le logement du concubin survivant

Prévenir les inconvénients de l'indivision

Conserver la propriété de ses biens

Écarter des personnes indésirables

Assouplir les règles de la réserve héréditaire

Garder la gestion des biens d'un enfant mineur d'un incapable majeur

Atténuer les conséquences de la récupération de l'Aide sociale

Rendre liquide un patrimoine immobilier

Optimiser la fiscalité : IR, IPV, IFI, DMTG.

Chef d'entreprise:

Économiser une génération de droits de mutation à titre gratuit Équilibrer patrimoines privé et professionnel

Obtenir un complément de revenus : IS ou IR ?

Protéger son patrimoine des créanciers de l'entreprise

Optimiser la détention et la gestion de l'immeuble professionnel

Optimiser le bail à construction

Donner, transmettre à titre gratuit :

- donner et garder,
- optimiser la fiscalité (Dutreil),
- concilier les intérêts du majoritaire et des minoritaires

Vendre, transmettre à titre onéreux :

- faciliter la transmission de l'entreprise à des tiers
- optimiser la fiscalité de la vente (plus-value effacée).

Plan Société Civile Patrimoniale

I. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

- 1. Définitions
- 2. Particularités juridiques et fiscales
- 3. Société à l'IR ou à l'IS ?
- **4.** Acte authentique ou acte sous seing privé ?
- **5.** Quels coûts ?
- 6. Valeur de la société
- **7.** Capital faible ou capital fort ?

1. Définitions

Société civile immobilière (SCI), société civile professionnelle, société civile de construction-vente, société civile d'attribution, société civile de copropriété, société civile agricole, société civile de placement immobilier (SCPI)...

Société civile patrimoniale :

réunit les membres d'une famille et les proches

pour optimiser la gestion d'un patrimoine privé : immeubles en location, résidence principale ou secondaire, valeurs mobilières cotées et non cotées, SCPI, OPCI (organismes de placement collectif immobilier), bons de capitalisation...

1°. Le Code civil : DE LA SOCIÉTÉ	Articles
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1832 à 1844-1
CHAPITRE II : DE LA SOCIÉTÉ CIVILE	
Section 1 : Dispositions générales	1845
Section 2 : Gérance	1846 à 1851
Section 3 : Décisions collectives	1852 à 1854
Section 4 : Information des associés	1855 et 1856
Section 5 : Engagement des associés à l'égard des tiers	1857 à 1860
Section 6 : Cession des parts sociales	1861 à 1868
Section 7 : Retrait ou décès d'un associé	1869 à 1870-1
CHAPITRE III : DE LA SOCIÉTÉ EN PARTICIPATION	1871 à 1873

Formalités : Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978

2°. La société

Art 1832 à 1844-17

C. civ., art. 1832 : « La société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter.

Elle peut être instituée, dans les cas prévus par la loi, par l'acte de volonté d'une seule personne.

Les associés s'engagent à contribuer aux pertes ».

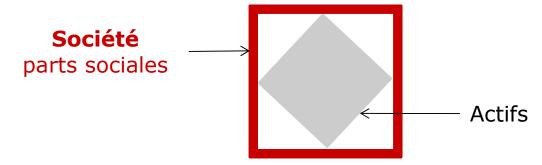
Dotée de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité morale **prend fin** à la **publication de la clôture de la liquidation** (art. 1844-8, al. 4).

La société possède un **patrimoine** et des **droits distincts** de ceux des associés.

L'associé est propriétaire de parts sociales, droits patrimoniaux qui lui confèrent vocation à une fraction des bénéfices durant la vie de la société puis à l'actif social, lors de la dissolution de la société.

Les actifs sont détenus par la société.



La société est soumise à un certain nombre de formalités.

3°. La société civile

```
C. civ., art. 1845 à 1870-1
```

- ► Une société est civile quand elle a un objet civil et qu'elle n'est pas commerciale :
 - ni par sa forme (EURL, SARL, SAS, SA...);
 - ni par sa nature (coopérative);
 - ni par son objet .

Art. 1845, al. 2.

Si l'objet est commercial : société commerciale créée de fait, dépourvue de personnalité morale, voir une société en participation.

► A l'égard des tiers, la responsabilité des associés d'une société civile est illimitée, contrairement aux SA, SARL, SAS.

Contrepartie : plus grande liberté pour répartir les pouvoirs et les droits économiques.

Responsabilité des associés

Responsabilité indéfinie, mais non solidaire.

C. civ., art. 1857, al. 1 : « A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements ».

Limiter la contribution au passif de l'associé mineur. La clause est inopposable aux créanciers.

Opérations civiles :

location d'immeubles même s'ils sont à usage commercial ; achat d'un terrain pour édifier des bâtiments et les vendre.

```
Opérations commerciales (CGI, art. 34 et 35) :
```

- location en meublé;
- marchand de biens ;
- lotisseur ;
- intermédiaire immobilier;
- achat d'immeuble en vue de la revente en l'état ;
- achat d'un terrain en vue de le revendre par lots viabilisés non construits ;
- location d'un immeuble à usage industriel ou commercial équipé de mobilier et du matériel nécessaires à l'exploitation du locataire ;
- location de locaux nus moyennant un loyer indexé sur le chiffre d'affaires ou sur le bénéfice du locataire...

La SCF peut accueillir et gérer une large variété d'actifs :

- Immobilier locatif ; résidence principale, secondaire *
- actions et obligations françaises et étrangères, parts de sociétés non cotées, emprunts d'Etat, bons du Trésor, titres de créances négociables, SICAV, FCP, SCPI, OPCI, bons de capitalisation, bons de caisse, liquidités...

Peut emprunter et se porter caution si les statuts l'ont prévu.

* Acquisition d'un logement par la SCI : les diagnostics à la charge du vendeur (loi Carrez, absence de termites, d'amiante) ne s'imposent pas en cas d'acquisition de parts de société civile ; il convient de les exiger.

Inconvénients société civile

Garanties immobilières. L'acquéreur des parts sociales ne bénéficie pas des protections accordées aux acquéreurs d'immeubles, telles la garantie de superficie et les garanties prévues par les différents diagnostics techniques (amiante, plomb, termites...), insaisissabilité de la résidence principale.

Société civile à l'IR : Immobilière (SCI) ou de Portefeuille (SCP) ?

► Fiscal. CGI, art. 150 UB. Sociétés à l'IR

...sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation...

Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

Plus-value de cession de parts de société civile à prépondérance immobilière (IR) : exonération après 30 ans de détention.

4°. Constitution de la société

1. Les statuts

Le contrat de société est représenté par les statuts.

C. civ., art. 1835 : « Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement ».

C. civ., art. 1836 : « Les statuts ne peuvent être modifiés, à défaut de clause contraire, que par l'accord unanime des associés.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans le consentement de celui-ci ».

Liberté statutaire Code civil. Règles de majorité, sauf clause contraire

Unanimité, sauf clause contraire	C. civil
Modification des statuts	1836
Prorogation de la société	1844-6
Décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant	1852
Cession de parts sociales	1861
Autorisation de retrait	1869
Agrément nouveaux entrants	1862, 1870
% du capital, sauf clause contraire	
Répartition des bénéfices et pertes	1844-1
Nomination et révocation du gérant	1846, 1851
% participation aux bénéfices, sauf clause contrain	re e
Partage du boni de liquidation	1844-9
Majorité non précisée	
Fin de la société, nomination du liquidateur	

Rédaction des statuts. Être particulièrement attentif :

- aux finalités économiques et juridiques de la société;
- à la rédaction de l'objet social ;
- aux règles de majorité ; à l'attribution de droits de **vote plural** et à leur déchéance ;
- à la répartition des droits économiques (**répartition inégale du dividende, du boni de liquidation**) entre usufruitiers, nus propriétaires et pleins propriétaires ;
- aux modalités d'apports, de rémunération et de retraits des **comptes courants** ;
 - aux comptes courants débiteurs ;
 - aux conditions dans lesquelles les statuts peuvent être modifiés ;
 - aux conditions d'entrée et de sortie des associés ;
 - à la méthode d'évaluation des parts ;

- aux pouvoirs du gérant, à son remplacement (incapacité juridique, décès) ;
 - à la rémunération du gérant ;
 - à limiter la responsabilité du mineur associé jusqu'à sa majorité;
 - à la nomination du mandataire des parts en indivision ;
 - à la nomination du liquidateur...

La loi accorde une grande liberté pour rédiger les statuts ->

- C. civ., art. 1835 : « Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, [...], la durée de la société et les modalités de son fonctionnement... ».
- 1836, al. 1 : « Les statuts ne peuvent être modifiés, à défaut de clause contraire, que par l'accord unanime des associés ».
- 1844, al. 3 et 4 : « ... Si une part est grevée d'un usufruit, le **droit de vote appartient au nu-propriétaire**, **sauf** pour les décisions concernant l'**affectation des bénéfices**, où il est réservé à l'usufruitier.

Les statuts peuvent déroger... ».

- 1844-1 : « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social..., le tout sauf clause contraire ».

- 1844-6 « La prorogation de la société est décidée à l'unanimité des associés, ou, si les statuts le prévoient, à la majorité prévue pour la modification de ceux-ci. (...) ».
 - 1844-7 : « La société prend fin : ...
 - 8° Pour toute autre cause prévue par les statuts ».
- 1844-8, al. 2 : « Le liquidateur est nommé conformément aux dispositions des statuts ».
- 1844-9 : « Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le **partage de l'actif** est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, **sauf clause ou convention contraire**... ».

De la société civile

- 1846, al. 2 et 3 : « Les statuts fixent les règles de désignation du ou des gérants et le mode d'organisation de la gérance.

Sauf disposition contraire des statuts, le gérant est nommé par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales ».

- 1848 : « Dans les rapports entre associés, le **gérant** peut accomplir **tous les actes de gestion** que demande l'intérêt de la société...

Le tout, à défaut de **dispositions particulières des statuts** sur le mode d'administration ».

- 1851, al. 1 : « Sauf disposition contraire des statuts le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales... ».
- 1852 : « Les **décisions** qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises **selon les dispositions statutaires** ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés ».
- 1853 : « Les décisions sont prises par les associés réunis en assemblée. Les statuts peuvent aussi prévoir qu'elles résulteront d'une consultation écrite ».

- 1861, al. 1 et 2 : « Les **parts sociales** ne peuvent être **cédées** qu'avec l'agrément de tous les associés.

Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent... ».

- 1862, al. 1 et 2 : « Lorsque plusieurs **associés** expriment leur **volonté d'acquérir**, ils sont, **sauf clause ou convention contraire**, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés ou suivant les modalités prévues par les statuts. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

- 1869, al. 1 : « Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions prévues par les statuts ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés... ».
- 1870 : « La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue avec ses héritiers ou légataires, sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés par les associés.

Il peut, toutefois, être convenu que ce décès entraînera la dissolution de la société ou que celle-ci continuera avec les seuls héritiers survivants.

Il peut être également convenu que la société continuera soit avec le conjoint survivant, soit avec un ou plusieurs des héritiers, soit avec toute autre personne désignée par les statuts ou, si ceux-ci l'autorisent, par disposition testamentaire... ».

Rédaction de l'objet social

Société civile

- Dans les rapports **avec les tiers**, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social (C. civ., art. 1849).
- Dans les rapports **entre associés**, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, **à défaut de dispositions statutaires** (C. civ., art. 1848).

Sociétés commerciales

- Dans les rapports **avec les tiers**, le dirigeant engage la société par tous ses actes, même par ceux qui ne relèvent pas de l'objet social.
- Dans les rapports **entre associés**, le dirigeant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de l'objet social.

■ A l'égard des tiers, la société a-t-elle la capacité à passer des actes qui n'entre pas dans l'objet social ?

Sociétés commerciales : capacité → responsabilité du dirigeant Société civile : incapacité → nullité de l'acte.

→ Cass. civ. 3, 29 janv. 2014, nº 12-26962:

L'objet social d'une société civile qui prévoit "la propriété et la gestion à titre civil de tous biens mobiliers et immobiliers" n'autorise pas le gérant à vendre un bien appartenant à la société.

→ Cass. civ. 1, 17 mai 2017, nº 15-24840

Annulation de la vente de l'immeuble par la société civile, la vente n'étant pas prévue dans l'objet social.

Sauf clause contraire, la vente doit être autorisée avec l'accord unanime des associés.

Constitution de la société

■ **Objet social de nature commerciale** et imposition à l'IS : pas d'assujettissement de plein droit à l'IS en l'absence d'activité commerciale effective

Le fait que l'objet social autorise la SCI à exercer une activité commerciale ne suffit pas pour affirmer que la société exerce une activité commerciale et pour la soumettre de plein droit à l'IS.

CAA Versailles, 3è ch., 25 juill. 2019, nº 17VE02293

BOI-BIC-CHAMP-20-10-10, n° 90 : Lorsqu'il s'agit d'une société, le caractère habituel des opérations et l'intention de revendre sont, le plus souvent, révélées par la définition de l'objet social donnée par les statuts. Si les circonstances de fait sont également à prendre en considération, les dispositions du pacte social ont une importance primordiale et c'est seulement dans l'hypothèse ou l'activité réelle de l'entreprise ne correspond pas aux statuts que la présomption résultant de ces derniers doit être écartée.

Constitution de la société

2. Les associés

Les associés présents et futurs

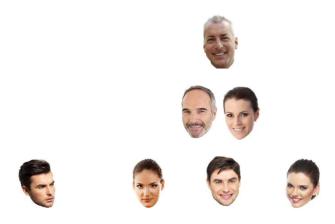
Au service des familles : l'arbre généalogique

Comprendre les « forces » en présence.

Quels sont les objectifs du fondateur ?

Qui sera associé?

Quelles sont les évolutions prévisibles ?



Constitution de la société

a) Pluralités d'associés

La société est instituée par deux ou plusieurs personnes (art. 1832, al. 1), et s'il ne reste qu'un associé au cours de la vie sociale, elle n'est pas dissoute de plein droit (art. 1844-5, al. 1).

Toutefois, « tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai de un an.

Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu ».

b) Enfant mineur associé

Les régimes de protection de l'enfant mineur Possibilité d'être associé d'une société civile ? Accord ou intervention de l'autre parent ? Accord du juge aux affaires familiales (JAF) ?

Régimes de protection enfant mineur non émancipé (< 16 ans)

Régime de protection	Représentant	Surveillance et contrôle
Administration légale Autorité parentale exercée par les deux parents ou par l'un C. civ., art. 382 à 387-6	Le père et la mère ou Le parent investi de l'autorité parentale	Juge aux affaires familiales
Donation, legs avec exclusion de l'administration légale C. civ., art. 384	Le tiers administrateur	Juge aux affaires familiales si
Tutelle Parents décédés, déchus de l'autorité parentale C. civ., art. 496 à 515	Le tuteur	Conseil de famille et contrôle du JAF

L. n° 2015-177 du 16 février 2015 / Ord. n° 2015-1288 du 15 octobre 2015

1° >> Enfant mineur associé d'une société civile : oui

L'enfant mineur ne peut pas être commerçant (exception pour le mineur émancipé qui en fait la demande, C. civ., art. 413-8).

Le mineur ne peut pas être associé d'une société qui exige d'avoir la qualité de commerçant : société en nom collectif, société en commandite simple, société en commandite par actions.

Il peut être associé de toute autre forme de société : EURL, SARL, SA, SAS, société civile...

2° >> Administration légale : accord du JAF ?

Pas de JAF si la libéralité écarte l'administration légale et accorde les pouvoirs adéquats au tiers administrateur (C. civ., art. 384).

Sinon, accord des deux parents ou du parent

Et accord du JAF pour :

- ◆ Apporter un immeuble en société
- ♦ Emprunter au nom du mineur

Emprunt par la société civile : pas de juge des tutelles.

◆ Réaliser un acte important (apport, vente...) portant sur des valeurs mobilières (actions)

Détention directe : juge des tutelles, sauf si statuts SAS ou exclusion de l'administration légale pour donation ou legs.

Détention par une société civile (holding) : pas de juge des tutelles.

- Administration légale : interdictions ou autorisations
- Actes interdits à l'administrateur légal
- Actes obligatoirement soumis à l'autorisation du juge des tutelles
- Donation, legs: possibilité d'exclure l'administration légale
- Administration légale : interdictions ou autorisations
- Actes interdits à l'administrateur légal
- C. civ., art. 387-2. L'administrateur légal ne peut, même avec une autorisation :
 - 1°/ Aliéner gratuitement les biens ou les droits du mineur ;
 - 2°/ Acquérir d'un tiers un droit ou une créance contre le mineur ;
- 3°/ Exercer le commerce ou une profession libérale au nom du mineur ;
- 4°/ Transférer dans un patrimoine fiduciaire les biens ou les droits du mineur.

Donation, legs : possibilité d'exclure l'administration légale

C. civ., art. 384:

« Ne sont pas soumis à l'administration légale les biens donnés ou légués au mineur sous la condition qu'ils soient administrés par un tiers.

Le tiers administrateur a les pouvoirs qui lui sont conférés par la donation, le testament ou, à défaut, ceux d'un administrateur légal... ».

Exclure l'administration légale et désigner l'administrateur dans l'acte de donation, ou le pacte adjoint, ou le testament.

Rien ne s'oppose à ce que le donateur ou une personne morale soit désigné comme tiers administrateur.

- Sauf si administration légale écartée,
 actes obligatoirement soumis à l'autorisation du JAF
- C. civ., art. 387-1. **L'administrateur légal** ne peut, sans l'autorisation préalable du juge des tutelles :
- 1° Vendre de gré à gré un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;
- 2° **Apporter en société un immeuble** ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;
 - 3° Contracter un emprunt au nom du mineur ; [...]
- 8° Procéder à la réalisation d'un acte portant sur des valeurs mobilières ou instruments financiers au sens de l'article L 211-1 du code monétaire et financier, si celui-ci engage le patrimoine du mineur pour le présent ou l'avenir par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur.

1) Apporter en société un immeuble appartenant au mineur

Attention à la chronologie des opérations

→ Apporter puis donner : Juge non nécessaire.

Conséquence fiscale : IPV + DMTG.

→ Donner puis faire apporter : Juge nécessaire, sauf si exclusion de l'administration légale par donation ou legs (+ DPU).

Conséquence fiscale : DMTG.

La donation a effacé la plus-value d'apport, et donc l'impôt.

Accord nécessaire de l'autre parent pour que l'enfant puisse être associé, indépendamment du régime matrimonial.

CCRCS, avis n° 2013-010, 27 mars 2013

2) Contracter un emprunt au nom du mineur : juge La société contracte un prêt : pas de juge

• Jurisprudence

La société civile dont un associé est mineur peut contracter un emprunt sans l'accord du juge.

La personnalité morale produit son plein effet et la capacité à s'engager de la société civile, personnalité distincte de celle des associés, ne dépend pas de la capacité de ses associés.

CA Versailles, 29 janv. 1998

Cass. civ. 1, 14 juin 2000, nº 98-13660

Mineur associé détenant 96 % des parts d'une société civile ayant emprunté huit millions de francs (1,2 million d'euros). Devant la Cour d'Appel, la société avait invoqué la nullité du contrat de prêt pour défaut préalable du juge des tutelles.

S'entourer de précautions

A commis une faute l'établissement qui a accordé un financement à une société civile qui compte des mineurs non émancipés parmi ses associés, sans s'assurer que les intérêts de ces enfants sont sauvegardés.

Cass. civ. 3, 28 sept. 2005, <u>n° 04-14756</u>

Par exemple : clause limitant la contribution au passif de l'associé mineur en deçà d'un certain montant, les autres associés supportant le surplus. Clause inopposable aux créanciers.

3) Réaliser un acte (apport, vente...) portant sur des valeurs mobilières (actions) : JAF ?

Actes sur les actions. Les parts sociales ne sont pas concernées par l'article L 211-1 du code monétaire et financier.

Si l'administration légale a été écartée, autorisation du JAF?

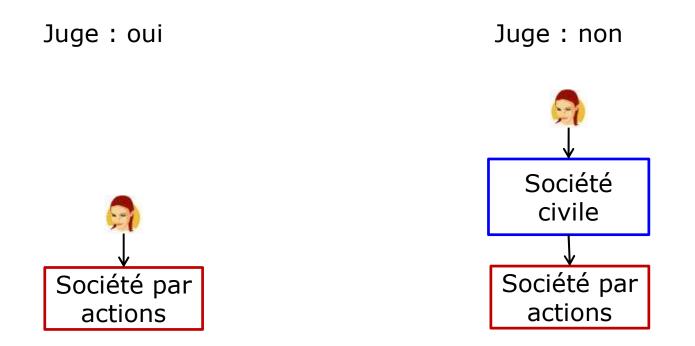
→ OUI, il faut l'accord du juge si l'acte est réalisé par l'administrateur légal (le ou les parents) : « L'administrateur légal ne peut ... »

→ NON, si:

L'acte relève d'une disposition statutaire (clause de rachat forcé) ou des associés

Les actions sont détenues par une holding en parts sociales Les actions sont données au mineur et l'acte de donation désigne un tiers administrateur (C. civ., art 384). >

Détention directe : juge des tutelles, sauf si statuts SAS ou exclusion de l'administration légale pour donation ou legs Détention indirecte par une holding parts sociales (société civile, SARL) : pas juge des tutelles.



1°. Particularités juridiques

- Dissocier la propriété du pouvoir : droit de vote plural.
- Les statuts déterminent le fonctionnement de la société (C. civ., art. 1835) et les décisions qui dépassent les pouvoirs du gérant sont prises à l'unanimité des associés, sauf clause contraire (C. civ., art. 1852).
- Limite : ne pas priver un associé du droit de « participer » et participer n'est pas voter (C. civ., art. 1844).
- Répartir librement le dividende et le boni de liquidation : clauses de répartition inégalitaire.
- La part de chaque associé dans les bénéfices est proportionnelle au capital, sauf clause contraire (C. civ., art. 1844-1).
- Limite : pas la **totalité** des bénéfices ou des pertes à un associé (art. 1844-1, al. 2).

Consolider l'indivision

→ Garder les pouvoirs de décision

Lorsque des biens sont en indivision, les décisions sont prises soit à l'unanimité soit à la majorité des deux tiers des droits indivis.

Lorsque l'indivision porte sur des parts de société, il est possible de désigner un mandataire unique (art. 1844 al. 2) qui va prendre les décisions pour le compte des indivisaires.

La règle de l'unanimité ou des deux tiers est écartée.

• Consolider le démembrement de propriété :

- les fruits correspondent au dividende ; le dividende comprend non seulement les revenus, **mais aussi les plus-values** ;
- le démembrement porte sur les parts sociales, et non sur les actifs détenus par la société :

le gérant gère librement les actifs et accomplit les actes d'administration et de disposition, sans avoir à recueillir l'accord des nus propriétaires des parts sociales.



→ Donation d'immeubles et donation-partage

Pas de donation-partage possible sans partage :
La donation-partage est inapplicable pour un immeuble indivis.
Une donation qui porte sur des droits indivis et qui n'est pas suivie par un partage ne peut pas être qualifiée de donation-partage, même si l'acte précise qu'il s'agit d'une donation-partage, même si un lot a été attribué à titre privatif à l'un des descendants.
Cass. civ. 1, 20 nov. 2013, nº 12-25681
Cass. civ. 1, 6 mars 2013, nº 11-21892

Avantage société civile : donation-partage possible Attribution de parts en propre à chaque donataire.

2º. Particularités fiscales

Si la société civile est avant tout une réponse juridique à des objectifs familiaux, c'est aussi un outil d'**optimisation fiscale** plus performant que la détention directe d'un patrimoine.

```
En effet, les options fiscales sont bien plus variées :
```

- Opter pour l'IS;
- choisir entre un capital faible ou un capital fort ; fort entièrement libéré ou progressivement ;
- distribuer ou capitaliser le résultat ; affecter le résultat en report à nouveau ou en réserves ; recourir au compte courant ou à l'emprunt ;
 - comptabilisation des amortissements ou non (IR);

- vendre les parts de la société ou faire vendre les biens qu'elle détient ; ->
- prise en charge de l'impôt sur les plus-values par l'usufruitier des parts sociales à la place du nu-propriétaire (IR) ;
- droits de mutation et IFI : décote de la base taxable pour illiquidité...

Ainsi, le gérant de la société peut choisir la voie fiscale la plus avantageuse en accord avec l'objectif juridique et économique recherché.

► Société civile à l'IR, à l'IS : impôt sur les plus-values

Cession à		Société à l'IR		
titre	Société à l'IS	Prépondérance immobilière ?		
onéreux :		NON	OUI	
Immeuble	IS: 28% CGI, art. 34	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U	
Parts	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0A	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0 A	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150 UB	
	Plus-value imposée à l'IR : PFU 30 % ou option IR (TMI ≤45% + 17,2 %) + contribution exceptionnelle de 3% à 4% sur les hauts revenus		Plus-value imposée à l'IR après abattement pour durée de détention au-delà de la 5ème	

Société civile immobilière : vendre les parts ou vendre l'immeuble ?

→ SCI à l'IR

Réponse variable selon la comparaison entre

- le **prix d'acquisition** de l'immeuble ou des parts
- la durée de détention de l'immeuble ou des parts.

L'acquéreur peut vouloir préférer les parts pour bénéficier du délai de détention de l'immeuble par la société.

→ SCI à l'IS

La vente des parts avec le PFU ou l'IR avec abattement de 65 % après 8 ans est préférable à la vente de l'immeuble suivie d'une distribution de dividende.

Conseil à donner

Créer une société civile à l'IR à la naissance de chaque enfant, pour prendre date et faire courir le délai de 30 ans.

L'enfant est majoritaire en capital, minoritaire en pouvoirs.

La fiscalité de la vente de parts de société civile à prépondérance immobilière (CGI, 150 UB) et la même que celle d'un immeuble.

Vendre les parts ou faire vendre l'immeuble ?

N-30 : Création de la société civile

N-15: La société achète l'immeuble

N: 2 possibilités:

- Vendre les parts : délai de détention 30 ans
- Vendre l'immeuble : délai de détention 15 ans.

L'acquéreur a intérêt à acquérir les parts ; le délai de détention de l'immeuble par la société est de 15 ans.

Comparaison immeuble – parts de société civile immobilière

	Immeuble	Société civile
• Droits des indivisaires	Unanimité pour les actes de disposition	Statuts : pouvoirs confiés au gérant et au mandataire des parts sociales indivises
	Tout indivisaire peut obtenir le partage	Clauses d'agrément, d'inaliénabilité : empêcher tout associé d'entrer ou de sortir. Clause d'exclusion
	Répartition des loyers proportionnelle	Liberté de capitaliser ou de distribuer, égalitairement ou non

	Immeuble	Société civile
• Pouvoirs de l'usufruitier	Accord des nus propriétaires	Selon les statuts (parts de préférence, pouvoirs du gérant)
• Droits de l'usufruitier	Loyers	Statuts : libre répartition du dividende (revenus et plus-values) et du boni de liquidation
	Gros travaux si refus du nu-propriétaire de les prendre en charge	

	Immeuble	Société civile
• Vente	Partage des liquidités, sauf accord unanime contraire	Les liquidités sont dans la société. Le gérant gère librement. Libre choix de capitaliser ou de distribuer
• Transmission	Donation-partage impossible	Donation-partage

	Immeuble	Société civile
• Fiscalité	Donation : la dette est rarement déductible de la base taxable aux droits de mutation	La dette contractée par la société est déductible de la base taxable, sans condition
	L'usufruitier est imposable sur les revenus, le nu- propriétaire sur les plus-values	Libre répartition de l'impôt entre usufruitier et nu- propriétaire.
	Plus-value et délai de détention : acquisition de l'immeuble	SC à l'IR. Acquisition des parts par l'associé ou de l'immeuble par la société
	IFI : - 30% résidence principale	IFI, droits de mutation : décote de la base taxable



3. Société à l'IR ou à l'IS?

En principe, la SC est soumise à l'IR. Elle est soumise à l'IS :

- si elle **opte** pour ce régime, l'option étant **révocable**.
- ◆ CGI, art. 239 ◆ CGI, art. 1655 sexies ◆ BOI-IS-CHAMP-<u>20-20-30</u>
- de plein droit si la société se livre à des **opérations commerciales** (CGI, art. 206, 2).

Tolérance : La société n'est pas soumise à l'IS si le montant total de ses recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % de ses recettes totales HT (BOI-IS-CHAMP-20-10-20).

Attention. Au plan civil, ne pas exercer une activité commerciale au sein d'une société civile. La société civile n'acquière la personnalité juridique que pour la réalisation d'actes civils ; les actes de commerce dépassent son objet social (C. civ., art. 1849, al. 1 et Cass. com., 31 mai 1988, n° 86-17770) et entraînent la dissolution de la société (C. civ., art. 1844-7, 2° : « La société prend fin par la réalisation ou l'extinction de son objet »).

Renonciation à l'option pour l'IS

• CGI, art. 239 • BOI-IS-CHAMP-20-20-30

Possibilité de renoncer à l'option à l'IS jusqu'au 5ème exercice qui suit l'option. Au-delà, l'option pour l'IS est irrévocable.

En cas de renonciation à l'option pour l'IS, il est impossible d'opter à nouveau pour l'IS.

Effet de la renonciation à l'option IS:

- Imposition correspondant à la cessation d'entreprise ; Atténuation ? Possibilité de sursis d'imposition (CGI, art. 221 bis) ? →
- Imposition des bénéfices et réserves capitalisés en tant que revenus distribués (CGI, art. 111).

Atténuation ? Possibilité de sursis d'imposition (CGI, art. 221 bis) ?

- Atténuation si 2 conditions sont remplies :
- aucune modification n'est apportée aux écritures comptables suite au changement de régime fiscal.
- l'imposition des bénéfices et des plus-values demeure applicable à la société transformée.
 - La 2^{ème} condition est-elle applicable pour une activité civile ? Non, selon une jurisprudence.

CE, 9è et 10è ss-sect., 28 juill. 2000, n° 138342 : « Le caractère civil de l'activité d'une société n'est pas de nature à garantir que les plus-values de cession réalisées par la société après sa transformation en société de personnes, pourraient en toute hypothèse être imposées selon un régime assurant l'imposition de l'intégralité du montant des plus-values en sursis d'imposition ».

Fiscalité IR, IS	IR privé	IS privé
Privé	Associé :	Associé :
PV apport à société	PFU ou IR (TMI abt 65%+17,2%) Pas de report d'imposition	Report d'imposition (H contrôlée, 150-0 B ter)
Dividendes SCI		PFU ou IR (abattement 40%)
Vente de parts SCI : IPV	- Prép. immo. : 19%+17,2%, abt - PFU ou IR (TMI abt 65%+17,2%)	PFU ou IR (TMI abt 65%+17,2%)
Droits d'enregistrement	Parts : 3 % abt 23 K€ Immo : 5 %	Actions : 0,1 % Parts : 3 % abt 23 K€ Immo : 5 %
Donation, succession	Dutreil Pass = société interposée	Dutreil Anim = opérationnelle Pass = société interposée
		H IS:
Revenus, PV	Pas d'imposition de la société	IS 15% puis 28%
PV immobilière	- Privé : 19%+17,2% Abt. durée de détention : 30 ans	28 %
Dividendes filiale IS (5%)	PFU ou TMI (abt 40% dividendes)	Mère-fille, frais et charges
Cession fille (5%)		Titres participation, f & c
Résultats filiale (95%)		Intégration fiscale

Société civile à l'IS ou à l'IR ?

IS : capitaliser. Valoriser un patrimoine - immobilier - sur des générations ; retarder la fiscalité. Mais « manger des pâtes ».

Sortie: 10 étages deviennent 4 étages

IR: obtenir des liquidités. Profiter de la vie, donner mais garder (avances en comptes courants, débiteurs), mais payer le l'impôt. Pas ou peu d'impôt si biens de jouissance, contrats de capitalisation Sortie: 10 étages restent 10 étages après 30 ans. Prendre date!







Biens de jouissance : IR. Ecarter l'IS

Lorsque la société civile est passible de l'IS et qu'elle met un actif social à la disposition gratuite d'un associé,

la société est tenue d'intégrer dans son chiffre d'affaires, les revenus fictifs à hauteur de la valeur locative du bien.

BOI-BIC-PDSTK-10-10-20 §200

1°. Attraits de l'option à l'IS

- ▶ L'apport de titres à l'IS (F) à une société à l'IS (H société civile) bénéficie d'un report d'imposition des plus-values lorsque le contribuable contrôle la holding (CGI, art. 150-0 B ter).
 - Société civile l'IS, fille à l'IS : les effets de leviers fiscaux →

- → Holding à l'IS, Fille à l'IS : les effets de leviers fiscaux
- ➤ Régime des sociétés mères (CGI 216). Participation ≥ 5% : dividendes de la fille retranchés du bénéfice de la mère.
- Cession de titres de participation (CGI 219 I a quinquies).
 Participation ≥ 5 % et détention > 2 ans : exonération de la plus-value.
- → Intégration fiscale (CGI 223 A). Participation ≥ 95% : compensation des bénéfices et des pertes des sociétés du groupe.
 - → Fusions (CGI 210-0 A et B, CGI 38-7 bis)
 Biens amortissables : étalement imposition des PV sur 5 ou 15 ans
 Biens non amortissables : sursis d'imposition des PV
 Pour l'associé : sursis d'imposition des PV sur échange de titres.

Mais, les régimes de faveur ont été instaurés pour favoriser le développement de l'activité économique. Ont-ils vocation à s'appliquer au patrimoine privé ?

>> Un IS réduit, à un taux avantageux

- La comptabilisation des **amortissements** réduit le montant du bénéfice imposable
- Les bénéfices sont imposés à **15** % sur les 38 120 premiers € (le capital doit être entièrement versé) et de **28** % au-delà.

Société civile à l'IR : la société n'est pas taxée, les dividendes versés aux associés non plus.

➤ En l'absence de distribution, l'associé n'est pas taxé

Société civile à l'IR : l'associé est taxé selon la nature des revenus et des plus-values (comme s'il n'y avait pas de société), que les bénéfices soient distribués ou capitalisés.

- Revenus immobiliers : IR + PS (prélèvements sociaux)
- Plus-values immobilières : 36,20 % avec abattement pour durée de détention + surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values > 50 000 €
- Revenus valeurs mobilières : PFU ou IR après abattement 40 % sur dividendes + PS
- Plus-values mobilières : PFU ou IR avec abattement pour durée de détention.
 - + contribution exceptionnelle de 3 % à 4 % sur les hauts revenus.

- Mais si distribution par la société à l'IS : taxation de l'associé Revenus valeurs mobilières : PFU ou IR après abattement 40 %.
- ▶ Déduire des loyers certains frais comme les droits d'enregistrement et les frais de notaire acquittés lors de l'acquisition.
 - → Possibilité de renoncer à l'option à l'IS

Renonciation possible jusqu'au 5^{ème} exercice qui suit l'option.

◆ CGI, art. 239 ◆ CGI, art. 1655 sexies ◆ BOI-IS-CHAMP-20-20-30

2°. Inconvénients de l'option à l'IS

▶ IS : capitaliser. Quelle fiscalité à la sortie ?
La fiscalité est mouvante.

Le droit de renonciation à l'option pour l'IS est limité à 5 ans.

- ▶ Les droits d'enregistrement sur certains apports à société sont plus élevés (apport d'un immeuble : 5 %), contre gratuité.
- ▶ Les loyers sont imposables même s'ils n'ont pas été payés par le locataire (comptabilité d'engagements).

• Après l'IS, le bénéfice est taxé s'il est distribué entre les mains de l'associé : PFU ou TMI avec abattement de 40% sur dividende

Bénéfice avant IS

Impôt sur les sociétés
=
Bénéfice net comptable

Distribué

Capitalisé

PFU ou IR TMI

Pas d'imposition

- ➤ En cas de mutation à titre onéreux des biens inscrits à l'actif, le montant de la plus-value est augmenté des amortissements pratiqués, et donc l'impôt aussi (15 % puis 28 %).
- ▶ Les plus-values potentielles constatées sur OPCVM investis à moins de 90 % en actions européennes sont imposées alors qu'elles n'ont pas été réalisées.

Plus-value de cession de parts de société à l'IS :

PFU ou TMI après abattement pour durée de détention (65 % après 8 ans) + prélèvements sociaux.

Si cession de parts de société à l'IR à prépondérance immobilière : 36,20 %, avec abattement pour durée de détention (CGI, art. 150 UB).

- ▶ IS : avances consenties à l'associé taxées (compte courant débiteur)
- SC à l'**IS** : les avances consenties aux associés par personnes interposées sont taxées comme revenu distribué...

CGI, art. 111

... sauf preuve contraire d'**un prêt** avec intérêts, régulièrement constaté avant la remise des fonds.

- ◆ BOI-RPPM-RCM-10-20-20-20, n° 130 ◆ Rép. min., JOAN, 17 janv. 1958
- ◆ DB 4 J 1212, n° 16, 1er nov. 1995
- CE, 26 janv. 2011, 10° et 9° ss-sect., n° 314000 « Trompier » : revenu distribué si l'administration établit que la personne morale n'a fait que s'interposer entre la société distributrice et l'associé personne physique et qu'il est le bénéficiaire effectif des sommes en cause.
 - SC à l'IR : pas d'imposition de l'associé.

IS : SAS ou société civile ?	SAS	Société civile
Activité	Commerciale + civile	Civile
	Animatrice, passive	Passive
Fiscalité	IS, ou IR 5 ans	IR ou IS
Droits d'enregistrement	© 0,1 %	3 %
Responsabilité	© Limitée	Indéfinie
Abus de biens sociaux	Oui	© Non
Avances en comptes courant par la société	Non	© Oui
Conjoint commun en biens Qualité d'associé du conjoint ?	© Non	Possible
Conjoint commun en biens Accord pour cession, transmission	© Non	Oui
Cession de titres appartenant à l'enfant mineur. Accord du JAF	Oui © Non, si	© Non
Pouvoirs des dirigeants	© Considérables	© Considérables
Consultation des associés	© Très léger	Formalisme
Conflits	© Juge commercial	Juge civil
Comptabilité	Oui	Oui (IS)
Commissaire aux comptes	Non, sauf	© Non
Rémunération dirigeant	Salaire	1) Option IS = gérance majo. de SARL 2) IS de plein droit = 87 BNC (BOI-RSA-GER-10-30)

Acte authentique ou acte sous seing privé?

4. Acte authentique ou acte sous seing privé ?



Les statuts peuvent être sous seing privé ou notariés.

- Intervention du notaire :

Apport d'un bien soumis à publicité au bureau des hypothèques (acte authentique ou dépôt au rang des minutes du notaire avec reconnaissance d'écriture et de signature) : apport d'un immeuble, d'un droit au bail sur un immeuble d'une durée supérieure à 12 ans.

Décret du 4/1/1955, art. 4

- Donation-partage : acte authentique obligatoire ?
- Société civile immobilière : pas de notaire obligatoire.

Coûts

5. Quels coûts?

Très variables

Si rédaction des statuts et formalités administratives confiées à un tiers. Minimum :

- 3 000 € pour la création (rédaction des statuts et accomplissement des formalités) ;
- 1 000 € par an pour la tenue de la comptabilité et l'administration (procès-verbaux des consultations écrites, rapport annuel de gestion, déclarations fiscales).

Il n'y a pas de montant optimum pour créer une société civile ; il suffit que les avantages l'emportent sur les coûts. Ce peut être le cas pour des actifs supérieurs à un 150 000 €.

6. Valeur de la société

Évaluer pour céder les parts, rembourser un associé qui se retire, désintéresser les héritiers exclus de la société, fixer la valeur d'émission de parts nouvelles...

La méthode par comparaison prime sur les méthodes financières. Cass. com., 7 juill. 2009, n° 08-14855 CE, 3 juill. 2009, n° 306363, « M. du Plessis de Pouzilhac »

Si comparaison impossible -> Méthodes financières :

- Valeur mathématique : calcul de l'actif net actuel
- Valeur de productivité : calcul de la rentabilité
- Combinaison valeur mathématique et valeur de productivité.

Valeur mathématique

- Actif net comptable
- = Actifs (Provisions pour risques + Dettes) = Capitaux propres
- ▶ Actif net actuel = Actif net comptable + plus-values latentes
- = Capitaux propres + plus-values latentes

ACTIF PASSIF

Actifs réels	Actif net comptable	Capitaux propres
		Provisions pour risques et charges
		- emprunts Dettes - comptes courants

SCI de location : quelle évaluation ?

Méthode financière, si valeur de comparaison impossible.

Doctrine de l'administration fiscale

DGFIP: Guide de l'évaluation des titres de société.

Combinaison des valeurs

- mathématique (actif net actuel) : VM
- et de productivité (flux actualisés) : VP.

Si associé majoritaire : (4 VM + 1 VP) / 5

Si associé minoritaire : (2 VM + 1 VP) / 3

Le flux doit être calculé selon de dividende attendu, pas selon le résultat (CE 30 sept. 2019, n° 419855).

La méthode de rendement ne peut s'appliquer qu'à l'égard de société ayant une politique régulière et normale de distribution.

CA Reims, 10 juin 2014, n° 12/02548

Prix de cession économique = Actif net actuel + **comptes courants**

Société civile 1

A	ctif	Passif	
Biens	1 000	Capital	100
		Comptes courants	900

Société civile 2

Actif			Passif	
Biens	1 000	Capital		1 000

Les actifs des deux sociétés valent 1 200 et les parts sont vendues.

Plus-value fiscale S1 : $(1\ 200 - 900) - 100 = 200$

Plus-value fiscale S2 : $1\ 200 - 1000 = 200$

Possibilité de **déduire la fiscalité latente** pour l'évaluation des titres, y compris pour les titres de société immobilière.

```
CE, 8è et 3è ss-sect., 26 févr. 2016, nº 382350
CE, 8è et 3è ss-sect., 26 févr. 2016, nº 382364
```

Déduction de l'impôt sur la PV de cession des parts, des droits d'enregistrement et des frais notariés dus lors de la cession de l'immeuble...

Décision antérieure contraire

Prise en compte de l'IR, mais pas de la plus-value, « l'objet de chaque SCI étant de gérer son patrimoine immobilier pour qu'il rapporte des revenus, et non de le céder » !!

CA Colmar, ch. 2 a, 15 déc. 2016, n° 14/01889

Plan

Société Civile Patrimoniale

I. Présentation de la société civile

- 1. Définitions
- 2. Particularités juridiques et fiscales
- 3. Société à l'IR ou à l'IS?
- 4. Acte authentique ou acte sous seing privé?
- 5. Quels coûts?
- 6. Valeur de la société

→ 7. Capital faible ou capital fort ?

- II. Administration de la société
- III. Applications de la société civile
- IV. Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

7. Capital faible ou capital fort?

Lorsque les associés recourent à l'emprunt, ils ont la possibilité de choisir entre :

- un capital faible:

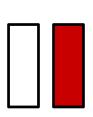
la **société** souscrit l'emprunt.

- un capital fort libéré immédiatement :

l'associé contracte personnellement un emprunt.

- un capital fort libéré progressivement :

la **société** souscrit l'emprunt.





Capital

Emprunt



- Capital faible. ©
- Capital fort libéré immédiatement. 😕 😊
- Capital fort libéré progressivement. 😕

- 1. Impôt sur les plus-values
- 2. Droits de mutation.

A. Capital faible

Consiste à retenir une valeur peu élevée du capital social et de compléter les besoins en trésorerie par des comptes courants d'associés ou par un emprunt bancaire contracté au nom de la société.

Inconvénient : impôt sur la plus-value ?

Avantage : droits de mutation.

Société civile à l'IR : attention pour la transmission.

Capitaliser le bénéfice (en report à nouveau plutôt qu'en réserves).

Sauf si liquidités nécessaires, éviter de distribuer par

« imputation » des bénéfices en compte-courant d'associé.

1. Plus-values

Capital faible ou fort : pas d'incidence sur le montant de la plusvalue en cas de cession des parts.

Au passif : réserves ou comptes courants.

Comptes courants. La part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable, sous réserve que l'associé puisse justifier l'existence de sa créance.

Doc. adm. 8 M-2111-18, 1er déc. 1995. Rép. min. « Ducout », 2 août 1999.

Réserves. Le prix d'acquisition des parts est majoré de la quotepart des bénéfices déjà imposés.

```
CE « Quemener », 16 févr. 2000, <u>n° 133296</u>
```

CE « Baradé », 9 mars 2005, n° 248825

Rép. min. « Biancheri », JOAN, 31 janv. 2006, n° 66675

2. Droits de mutation

Avantage du capital faible

En donnant des parts d'un capital faible par rapport à la valeur des actifs, la base taxable aux droits de mutation est faible.

Les actifs valent 10, le capital vaut 1.

Je donne les actifs :

la base taxable aux droits de mutation est de 10.

Je donne les parts :

la base taxable est de 1.

B. Capital fort libéré immédiatement

Chaque associé emprunte personnellement et les associés acquièrent un patrimoine immobilier qu'ils apportent à la société.

Le capital souscrit est intégralement libéré dès la constitution de la société pour une valeur correspondant à celle du patrimoine apporté.

Revenus fonciers : particularités de la société civile

Les intérêts d'emprunts et des comptes courants sont déductibles des revenus fonciers.

Intérêts d'emprunts

Sont déductibles des revenus fonciers les intérêts d'emprunt contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés,

CGI, art. 31-I-1°-d

que l'emprunt soit contracté par la société ou personnellement par les associés.

Sont déductibles les intérêts d'emprunt contracté par **la société**

ou **personnellement** par les associés pour faire leur apport à la société à prépondérance immobilière, ou en acquérir les parts,

y compris lorsque la **société prend en charge le remboursement** du prêt contracté personnellement par l'associé. CE, 26 juill. 1985. BOI-RFPI-BASE-20-80, n° 130

=> Avantage de contracter personnellement l'emprunt ?

En cas de donation des parts, l'emprunt contracté par l'associé n'est pas déductible de la base taxable aux droits de mutation, mais...

1. Plus-values et capital fort

Cession à titre onéreux de parts = Cession d'actifs.

S'agissant d'un apport en nature, la valeur des parts remises en rémunération est égale à la valeur du bien apporté.

2. Droits de mutation à titre gratuit (DMTG) et capital fort

Abattement de la base taxable pour illiquidité de parts de société civile (10 à 20 % selon les éléments propres à chaque situation).

CA Paris 13 sept. 2016, n° 2014/07259

CA Aix-en-Provence 5 juill. 2016, n° 15/06247

CA Douai 31 mars 2016, n° 198/2016, 15/00193

CA Caen 15 septembre 2015, n° 13/03946

La décote pour illiquidité des parts est plus important sur un capital fort que sur un capital faible avec un compte courant, car la décote n'est pas applicable sur le compte courant, même s'il est bloqué.

Mais, inconvénient du capital fort libéré immédiatement en cas de donation des parts :

- Le donateur ne peut pas déduire l'emprunt de la base taxable aux droits de mutation (emprunt contracté personnellement).
- Ne peut plus déduire les intérêts de l'emprunt contracté personnellement de ses autres revenus fonciers.

Avantage du capital fort si on veut favoriser son conjoint ou concubin associé, au détriment des enfants, qui héritent de la dette.

Immeuble

Société civile à capital fort libéré immédiatement

Société civile à capital faible ou fort libéré progressivement

Emprunt souscrit personnellement

Emprunt souscrit personnellement

Emprunt souscrit par la société

Actif

	Apport 100
1 000	Emprunt 900

Actif	Passif	
	Capital 1000	
1 000	Apport personnel 100 Prêt personnel 900	

Actif	Passif
	Capital 100
1 000	Emprunt 900

Donation. Base taxable aux droits de mutation :

100, avec conditions

1 000

100, sans aucune condition 111

C. Capital fort libéré progressivement

Pour financer l'acquisition du patrimoine, la société souscrit un emprunt.

L'emprunt est en principe remboursé par les bénéfices réalisés, ces bénéfices étant portés en comptes courants.

Le capital est progressivement libéré par compensation avec les comptes courants.

Pas d'incidence fiscale

ni sur le calcul des plus-values sur les parts cédées, ni sur le calcul des droits de mutation (sauf abattement 10 à 20 %).

Inconvénients du capital fort libéré progressivement :

- Intérêts des comptes courants ne sont pas déductibles des revenus fonciers si le capital n'a pas été entièrement libéré. → CGI, art. 39, 1-3°, al. 2
 - Peu compatible avec le démembrement des parts : la charge de libération du capital revient au nu-propriétaire (associé), alors que les bénéfices sont appréhendés par l'usufruitier.

Comptes courants d'associés:

intérêts déductibles des revenus fonciers si :

- le compte courant sert à financer les dépenses visées à l'article 31-I-1°-d du CGI (conservation, acquisition, construction, réparation, amélioration des immeubles) ;
- le montant des comptes courants est en proportion des dépenses (CE, 8 juill. 1988 et CE, 10 févr. 1989).
 - le capital est entièrement libéré ;
- le taux d'intérêt ne dépasse pas un certain pourcentage (prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans (CGI, art. 39, 1-3°, al. 1);
- société à l'IS : le montant des comptes courants des associés dirigeants ou majoritaires ne dépasse pas une fois et demie le montant du capital social.

Autre intérêt du compte courant rémunéré :

l'emprunt substitutif

BOI-RFPI-BASE-20-80, n° 110

Les intérêts du nouvel emprunt sont déductibles des revenus fonciers, si :

- le nouvel emprunt est souscrit **pour rembourser ou se substituer à l'emprunt initial** (mention expresse dans le contrat ou l'avenant) ;
- les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial ;
- la déclaration de revenus fonciers précise à quel prêt le nouveau se substitue.

Mais décision du Conseil d'Etat contraire à la doctrine fiscale.

Les intérêts des avances en compte-courant faites à une SCI par ses associés obéissent au même régime que les prêts consentis par des tiers.

Les intérêts sont déductibles des revenus fonciers dès lors que les conditions de l'article 31, I-1° sont remplies (acquisition, construction, réparation, amélioration, conservation de l'immeuble).

CE, 10^è et 9^è ss-sect., 28 mars 2014, n° 350816 et 350817

Capital	Avantage	Inconvénient
Faible	• Droits de mutation. Réduction de la base taxable	Théorie : impôt plus-valueRisque trésorerie
Fort libéré immédiatement	 Droits de mutation Abattement pour illiquidité 	 IR. Si donation : intérêts emprunt non déductibles des autres revenus fonciers Droits de mutation Emprunt non déductible de la base taxable
Fort libéré progressivement		 IR. Intérêts comptes courants non déductibles* Peu compatible avec démembrement**

^{*} Les intérêts des comptes courants ne sont pas déductibles des revenus fonciers si le capital n'a pas été entièrement libéré. CGI, art. 39, 1-3°, al. 2.

la charge de libération du capital revient au nu-propriétaire (associé), alors que les bénéfices sont appréhendés par l'usufruitier.

^{**} Peu compatible avec le démembrement des parts :

Administration de la société

II. - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

- A. Les pouvoirs politiques et droits économiques
- 1. Le fondateur
- 2. Le gérant
- **3.** Les associés
- **4.** Les usufruitiers et nus propriétaires
- 5. Le conjoint de l'associé
- **6.** Le liquidateur
- B. Pouvoirs et droits selon les schémas

Administration de la société

Pour se donner les meilleures chances d'atteindre ses objectifs, l'intérêt du fondateur est de bénéficier des **pouvoirs de décision** et des **droits économiques** les plus étendus.

C'est le cas si le fondateur est à la fois :

- gérant
- associé plein propriétaire, avec des parts de préférence
- en cas de démembrement, usufruitier des parts de la société.

A. Les pouvoirs politiques et droits économiques

1. Le fondateur

Rédacteur des statuts : organise librement les pouvoirs de décision au sein de la société civile.

Se nommer **gérant statutaire** pour écarter une décision par les associés, se donner les pouvoirs les plus larges, désigner le gérant qui le remplacera à son décès ou en cas d'incapacité juridique, prévoir le liquidateur de la société.

S'attribuer un **droit de vote plural** pour s'assurer de la majorité aux assemblées.

C. civ., art. 1852 : « Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au gérant **sont prises selon les dispositions statutaires** ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés ».

2. La gérance

Société civile :

Dans les rapports **avec les tiers**, le gérant engage la société civile par les actes entrant dans l'objet social (C. civ., art. 1849).

Dans les rapports **entre associés**, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, à défaut de dispositions statutaires (C. civ., art. 1848).

• Différence avec les sociétés commerciales :

Dans les rapports **avec les tiers**, le dirigeant engage la société par tous ses actes, même par ceux qui ne relèvent pas de l'objet social.

Dans les rapports **entre associés**, le dirigeant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de l'objet social.

Pouvoirs du gérant définis par **l'objet social** et les **clauses statutaires**.

Les décisions qui dépassent les pouvoirs du gérant sont prises à l'unanimité des associés, sauf clause contraire (C. civ., art. 1852).

Le gérant dirige la société, la représente vis-à-vis des tiers et gère les actifs détenus par la société.

Résultat de la société = Revenus + Plus-values réalisées.

Le gérant maîtrise l'importance du résultat et donc du dividende qui revient :

- aux associés pleins propriétaires
- aux usufruitiers
- aux associés nus propriétaires ? (C. civ. art. 1844-1, al.2 : on ne peut pas priver un associé de tous les bénéfices / Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° 15-1947 : Dividendes provenant des réserves → nu-propriétaire).

1°. Nomination du gérant

C. civ., art. 1846, al. 3 : « **Sauf disposition contraire** des statuts, le gérant est nommé par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales ».

Prévoir la gérance successive

- La délibération désignant à l'avance le remplacement du gérant peut être annulée pour abus de majorité (CA Paris, 27 février 1997).
- En cas d'incapacité juridique, éviter sa représentation, pire encore sa non représentation (curatelle : le curateur d'une personne protégée à laquelle a été dévolue la fonction de gérant d'une société n'est pas investi du pouvoir d'assister la société).

Cass. civ. 2, 7 avril 2016, no 15-12739

- Éviter que la société puisse être dépourvue de gérant (désaccord sur sa nomination) et que le juge prononce la dissolution pour mésentente paralysant le fonctionnement.

2°. Les pouvoirs du gérant

Art. 1848, al. 1 et 3 : « Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir **tous les actes de gestion** que demande l'intérêt de la société...

Le tout, à défaut de dispositions particulières des statuts sur le mode d'administration ».

Art. 1852 : « Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à **l'unanimité des associés** ».

Plus l'objet social est large, plus le gérant dispose de pouvoirs étendus.

Les statuts peuvent préciser que le gérant :

- **n'est révocable qu'à l'unanimité** et non à la majorité des parts sociales (art. 1851, al. 1). Le gérant participant au vote en qualité d'associé, il est impossible de le révoquer contre son gré ;
- **sera remplacé** à son décès ou en cas d'incapacité juridique par une personne désignée, le conjoint survivant par exemple ;
- **consulte par écrit** les associés, pour éviter le formalisme de tenue des assemblées ;
- détient seul le pouvoir de donner **son agrément** lorsqu'un associé désire céder des parts, même pour les cessions consenties à des ascendants ou descendants (art. 1861);
- doit donner **son autorisation** si un associé veut se retirer totalement ou partiellement de la société (art. 1869), pour conserver la maîtrise de la gestion du patrimoine...

Mieux encore:

Préciser que les pouvoirs qui excèdent ceux du gérant sont prises à la majorité des droits de vote,

et attribuer aux fondateurs des parts de préférence en droits de vote (et en droits financiers).

Quelle répartition des pouvoirs entre gérant et associés ?

Les décisions autres que celle relevant de la gestion du patrimoine détenu par la société peuvent être prise à la majorité des droits de vote (droit de vote plural).

Gérant

Gestion du patrimoine de la société (objet social) Obligations légales

Associés

Modification des statuts
Dividende: distribution,
répartition
Entrée, sortie des associés
Nomination du mandataire des
parts indivises
Nomination du liquidateur
Rémunération du gérant
Compte courant: apports,
rémunération, retraits

3. Les associés

- 1°. Apport et qualité d'associé
- 2°. Les droits et pouvoirs de l'associé

Deux associés au moins à la création, mais elle peut se poursuivre si au cours de son existence, il ne reste qu'un associé.

C. civ., art. 1844-5, al. 1

La perte de la qualité d'associé n'a lieu qu'après remboursement de ses droits sociaux.

Cass. civ. 3, 9 sept. 2014, <u>n° 13-19345</u>

Cass. com., 13 déc. 2011, n° 11-11667

1°. Apport et qualité d'associé

L'apport est une **condition essentielle** du contrat de société. Les apports opèrent un transfert de propriété de l'apporteur au profit de la société.

En rémunération de ses apports, chaque associé reçoit un nombre de parts sociales **au prorata** de ses apports (art. 1843-2).

Apports **en numéraire** (espèces, chèque, virement) ou en **nature** (biens immobiliers, des titres de placement...).

Apports en pleine propriété, usufruit, ou nue-propriété.

a) Apports en numéraire et en nature

1° Apports en numéraire

Les statuts fixent librement la date de libération des apports en numéraire. Ils peuvent être libérés **en une seule fois** ou **progressivement**.

L'apporteur dont le capital n'a pas été libéré a la qualité d'associé.

Dans les sociétés civiles immobilières constituées avec un capital fort, celui-ci est souvent libéré progressivement en fonction des échéances de remboursement de l'emprunt qui a servi à acquérir l'immeuble locatif.

2° Apport en nature

Mise à disposition effective des biens.

Si le bien apporté est assorti d'un prêt en cours, la société peut reprendre le passif.

L'apport de l'habitation principale à une société nécessite l'accord de l'époux de l'associé, même si elle lui appartient en propre.

C. civ., art. 215, al. 3

Mais, sauf clause ou décision contraire, la société civile peut disposer de la résidence de famille qu'elle détient, sans le consentement des conjoints.

Cass. civ. 1, 14 mars 2018, <u>nº 17-16482</u>

Protection de l'habitation principale de l'entrepreneur individuel :

L'habitation principale est insaisissable :

- par déclaration
- de plein droit, pour les dettes nées depuis le 7 août 2015 (loi Macron).

C. com., art. L et R 526-1 et L et R 526-2

Possibilité de renoncer à l'insaisissabilité en faveur d'un créancier (R 123-37)v

La société civile ne permet pas de bénéficier de l'insaisissabilité. Rép. min. « Perben », JOAN 5 avr. 2005, p. 3540, n° 52819

b) Apport de biens indivis

Sans précision, l'apport est rémunéré par des parts indivises.

Si les statuts le précisent, ou par convention entre les parties, l'apport peut être rémunéré par des parts en propre.

Parts en propres : la qualité d'associé est reconnue à l'apporteur.

Le conjoint ou concubin peut-il revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts ? Préciser que, en cas d'apport de biens indivis, la qualité d'associé est reconnue à celui qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Parts en indivision : chaque indivisaire a la qualité d'associé.

Pour le vote, les indivisaires sont représentés par un mandataire unique.

C. civ., art. 1844, al. 2 : « Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent ».

L'indivisaire ne peut pas voter, mais en sa qualité d'associé, il ne peut pas être privé du droit de participer et d'être informé.

→ Indivision et qualité d'associé

• L'indivision n'a pas la qualité d'associé.

Cass. civ. 1, 6 févr. 1980, n° 78-12513

• La qualité d'associé est reconnue à chacun des indivisaires.

Cass. com., 30 janv. 2001, n° 98-11930

Distinction du titre et de la finance

• En cas de dissolution de la communauté, seule la valeur des titres tombe dans l'indivision post-communautaire, pas la qualité d'associé. L'associé peut transmettre son titre sans recueillir l'accord de ses coïndivisaires.

Cass. civ. 1, 12 juin 2014, n° 13-16309

• L'indivision n'a pas de personnalité juridique. L'indivision ne porte pas sur les parts sociales, mais uniquement sur la valeur de celles-ci.

Cass. civ. 1, 9 jull. 1991, n° 90-12503

→ Pouvoirs de l'indivisaire

• L'indivisaire ne vote pas ; seul le mandataire vote

C. civ., art. 1844, al. 2 : « Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique... ».

Participer aux décisions collectives

Participer n'est pas voter. Seul le mandataire vote, mais on ne peut pas priver l'indivisaire, en sa qualité d'associé, de participer aux décisions collectives auxquelles il est appelé à participer.

Cass. com., 21 janv. 2014, n° 13-10151

• Être informé

◆ C. civ., art. 1855 ◆ Cass. civ. 3, 27 juin 2019, n° 18-17662

→ Mandataire de l'indivision ; désignation

- En cas de désaccord sur la désignation du mandataire des parts sociales indivises,
- Celui-ci est nommé en justice (C. civ., art. 1844) et non par les 2/3 tiers des droits indivis (C. civ., art. 815-3).

Cass. civ. 1, 15 déc. 2010, n° 09-10140

- La disposition est d'ordre public.

Cass. civ. 1, 15 déc. 2010, n° 09-10140

• Le mandataire est choisi « en raison de son implication dans la sauvegarde des intérêts sociaux ... de nature à garantir une bonne défense de l'indivision ».

Cass. com., 10 juill. 2012, n° 11-21789

Désigner le mandataire de l'indivision dans les statuts !

Oui, c'est possible.

C. civ., art. 1844, al. 2 : « Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Al. 4 : « Les statuts peuvent déroger aux dispositions du deuxième alinéa... ».

La dérogation ne peut pas porter sur la présence d'un mandataire, ni sur la désignation judiciaire en cas de désaccord (ordre public).

Donc, la dérogation peut porter sur le mode de désignation.

• Qui désigne le mandataire ?

La loi ne précise pas que le mandataire doit être choisi **par** les indivisaires (« mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux »).

Une partie de la doctrine pense encore que l'article 825-3 du Code civil s'applique et que les 2/3 des droits indivis sont nécessaires pour confier un mandat général d'administration.

Réponse de la jurisprudence :

L'article 825-3 est inapplicable pour les parts sociales.

Cass. com., 21 janv. 2014, n° 13-10151

Cass civ. 1, 15 déc. 2010, n° 09-10140

c) Apport de biens communs. Voir le conjoint de l'associé. → C. civ., art. 1832-2

Le conjoint notifie son intention d'être associé :

Qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites (1832-2, al. 3), sauf si clause d'agrément.

Si agrément refusé, aucun des époux n'a la qualité d'associé.

Le conjoint renonce à la qualité d'associé :

La renonciation ne vaut que pour l'apport concerné.

Le conjoint ne se prononce pas :

Peut notifier à tout moment son intention d'être associé. Sauf si l'agrément est refusé.

d) Apport isolé de la nue-propriété ou de l'usufruit

L'apporteur reçoit des parts en pleine propriété, proportionnellement à la valeur des droits apportés. Il a la qualité d'associé.

Débat doctrinal

Art. 1832 : « La société est instituée... en vue de partager le bénéfice...».

Apport en nue-propriété possible ?

Oui, car le bénéfice se compose aussi des plus-values attachées à la nue-propriété.

e) Apport conjoint de l'usufruit et de la nue-propriété

Doctrine 1: non

L'apport de droits démembrés ne peut être rémunéré que par des parts en **pleine propriété**. *C. civ., art. 1843-2 : « Les droits de* chaque **associé** dans le capital social sont proportionnels à ses apports ».

Jurisprudence: l'usufruitier n'a pas la qualité d'associé. CJCE, 4è ch., 22 déc. 2008, aff. C-48/07 Cass. civ. 3, « Lenaerts Candelot », 29 nov. 2006, n° 05-17009 Cass. com., « de Gaste », 4 janv. 1994, n° 91-20256

Donc il est impossible d'être rémunéré par des parts en usufruit.

Le démembrement peut être reconstitué par une convention de report d'usufruit et l'opération s'analyse fiscalement comme un échange (droits d'enregistrement 5% sur la valeur fiscale du lot échangé le plus élevé).

Doctrine 2 + administration fiscale : oui plus intéressante fiscalement.

L'apport conjoint peut être rémunéré respectivement par l'**usufruit** et la **nue-propriété** de droits sociaux, par le mécanisme de la **subrogation conventionnelle**.

- © Administration fiscale: RES N° 2006/8 (FP), reprise dans BOFIP BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20:
- « Cette modalité [subrogation] n'est prévue par aucun texte mais elle n'est pas contraire aux principes généraux du droit des sociétés ».
- 8 Rép. min. Justice, JOAN, 27 nov. 2000, n° 48735 : « Le fondement juridique d'une telle opération fait l'objet d'une controverse doctrinale qui n'a pas, à ce jour, été tranchée par la jurisprudence ».

Qualité d'associé selon l'apport et la rémunération

Apport d'actifs	Rémunération par des parts en		Qualité d'associé
Pleine propriété	Pleine propriété		oui
Usufruit	Pleine propriété		oui
Nue-propriété	Pleine propriété		oui
Rémunération par des parts			
	démembrées	ou en pleine propriété	
Usufruit	Usufruit		non
et		Pleine propriété	oui
Nue-propriété	Nue-propriété		oui

Apports d'immeuble et de droits immobiliers :

Droit de préemption urbain

Apport d'immeuble

L'immeuble apporté à une société civile est une opération à titre onéreux soumise au droit de préemption urbain (C. urb., art. L. 210-1 et suiv.).

Réponse

Conditionner l'apport par une rémunération par des parts sociales (condition suspensive, C. civ. 1181 ; CGI 676).

Déclarer l'intention d'aliéner par une souscription de parts sociales.

La commune fait une contre proposition en offrant un prix d'achat.

Les associés peuvent alors refuser, mais ils sont contraints de conserver l'immeuble, sans pouvoir l'apporter à la société civile.

Cession de parts de SCI

Droit de préemption applicable à la cession de la **majorité des parts** d'une SCI, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une **unité foncière**, bâtie ou non.

Le droit de préemption ne s'applique pas aux SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus.

Autres droits de préemption

- Commercial
- des SAFER
- dans les ZAD (Zones d'Aménagement Différé)
- dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

II. Administration de la société

- A. Les pouvoirs politiques et les droits économiques
- 1. Le fondateur
- 2. Le gérant
- 3. Les associés
- 1°. Apport et qualité d'associé
- → 2°. Les droits et pouvoirs de l'associé
- a) Les droits et pouvoirs de l'associé
- b) Les parts de préférence
- c) L'abus de droit de vote
- d) Les associés et les créanciers

2°. Les droits et pouvoirs de l'associé

a) Les droits et pouvoirs de l'associé

Droits politiques :
 être consultés, voter ou participer,
 être informé,
 affecter le bénéfice, avec l'usufruitier,
 droit de contrôle (sociétés commerciales).

- Droits financiers :
- droit aux bénéfices et au boni de liquidation ;
- droit au remboursement de la valeur de ses parts en cas de retrait et de liquidation de la société.

Droits politiques

• Les pouvoirs de l'associé varient selon ceux du gérant et donc de la rédaction de l'objet social

C. civ., art. 1848 : « Dans les rapports entre associés, le **gérant** peut accomplir **tous les actes de gestion** que demande l'intérêt de la société...

Le tout, à défaut de **dispositions particulières des statuts** sur le mode d'administration ».

C. civ., art. 1852 : « Les **décisions** qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises **selon les dispositions statutaires** ou, en l'absence de telles dispositions, **à l'unanimité** des associés ».

Pouvoir des minoritaires. La vente d'immeuble est décidée à une majorité moindre que celle prévue statutairement : annulation de la décision ; absence d'« abus de minorité » (pas de préjudice pour la SCI).

Cass. civ. 3, 21 déc. 2017, <u>n° 15-25627</u>

Conseil. Le Code civil : **sauf clauses contraires**, les décisions requièrent le plus souvent l'unanimité des associés ou la majorité des parts.

Pour attribuer au fondateur les pouvoirs les plus larges :

- écarter les règles de majorité prévues par le Code civil,
- attribuer un droit de vote plural aux parts qu'il détient,
- soumettre toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant à la **majorité des droits de vote** de l'ensemble de la société, sans distinguer les décisions ordinaires ou extraordinaires.

Un associé minoritaire en capital peut être majoritaire en droits de vote, et en droits financiers.

Limite à la restriction des droits politiques des associés

C. civ., art. 1844, al. 1 : « Tout associé a le droit de **participer** aux décisions collectives ».

Al. 3 : « Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de **participer** aux décisions collectives ». Les statuts ne peuvent pas déroger, quelle que soit la nature de la décision.

+ confirmation que Participer n'est pas voter !

• Participer = voter ?

Participer n'est pas voter

```
C. civ., art. 1844, al. 3 →
Cass. com., 21 janv. 2014, n° 13-10151
Cass. com., 2 déc. 2008, n° 08-13185
Cass. com., 22 févr. 2005, n° 03-17421, « Gérard »
Cass. com., 4 janv. 1994, n° 91-20256, « de Gaste »;
```

Anciennement, participer c'était voter

```
Cass. com., 31 mars 2004, n° 03-16694, « Héneaux » Cass. com., 9 févr. 1999, n° 96-17661, « Château d'Yquem »
```

Droits et pouvoirs

C. civ., art. 1844. Participer n'est pas voter

C. civ., art. 1844, al. 3 (L. n° 019-744 du 19 juill. 2019) : « Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de **participer** aux décisions collectives. **Le droit de vote** appartient au nu-propriétaire... ».

Projet de loi :

L'article « prévoit en premier lieu la possibilité pour le nupropriétaire et l'usufruitier de participer aux délibérations. Ainsi, quel que soit le titulaire du droit de vote pour les décisions collectives des associés, le nu-propriétaire comme l'usufruitier pourront échanger lors des débats précédant ces décisions, et éventuellement influencer ces dernières ».

Proposition de loi de simplification, de clarification et d'actualisation du code de commerce, https://www.senat.fr/rap/l15-657/l15-6578.html#toc76

• Être informé

Le rapport de gestion.

Société civile à l'IR : pas d'obligation comptable si pas d'associé à l'IS et si seuils non dépassés (bilan > 1,55 M€, CA > 3,1 M€, effectif > 50).

C. civ., art. 1856 : « Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues ».

L'absence de rapport de gestion est une cause légitime de révocation de la gérance. Pouvoir souverain du juge.

Cass. com., 23 oct. 2019, nº 17-31653.
 C. civ., art. 1851

Affecter le bénéfice de l'exercice

Résultat = Revenus + plus-values - moins-values

Produits \rightarrow Charges \Rightarrow Bénéfice.

Produits \lt Charges \Rightarrow Perte.

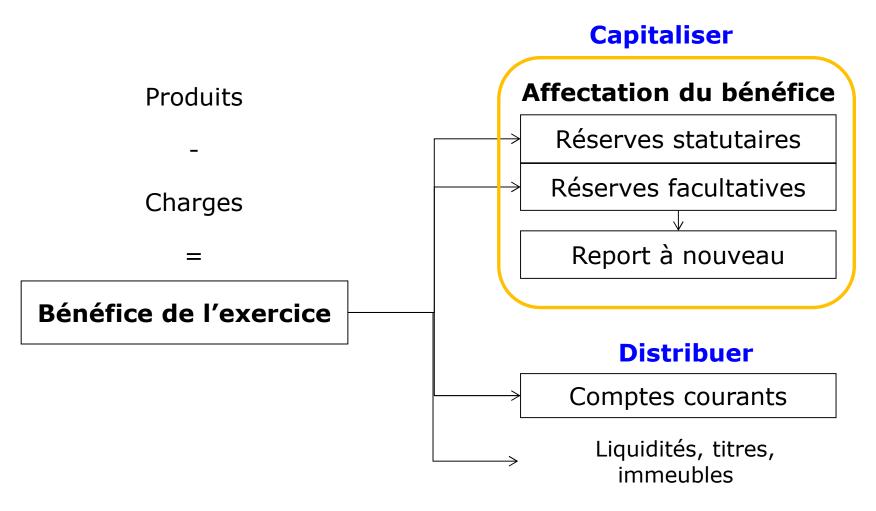
Affectation du bénéfice

L'usufruitier décide de l'affectation des bénéfices ; le nupropriétaire vote sur toutes les autres décisions collectives.

Mais les statuts peuvent en décider autrement.

C. civ., art. 1844, al. 3

La décision d'affectation est partagée entre l'usufruitier et le plein propriétaire.



1. Capitalisation

a) Affectation des bénéfice en réserves

Les réserves proviennent des bénéfices des années précédentes qui n'ont pas été distribués.

2 types : réserves **statutaires** et réserves **facultatives**.

Réserves statutaires

Dotation prévue par les statuts

Affectation: apurement des pertes, augmentation du capital.

Sauf convention contraire, les réserves statutaires ne font pas partie du bénéfice distribuable. Mais, elles peuvent être supprimées sur décision prise en assemblée générale extraordinaire.

Les liquidités ainsi obtenues sont **partageables** entre les associés selon leur participation au capital ou selon les statuts.

Réserves facultatives

Peuvent être:

- distribuées
- ou affectées à l'apurement des pertes, à une augmentation de capital, à un rachat de parts sociales.

b) Le report à nouveau : bénéfices non affectés

Part des bénéfices des exercices précédents qui n'a été

- ni distribuée
- ni mise en réserve
- et qui est en instance d'affectation (?).

Distribuable s'il est bénéficiaire.

Doctrine divisée sur le droit au report à nouveau : usufruitier ou nu-propriétaire ?

Réponse : à la société

2. Distribuer le dividende

1° En espèces, en nature

Paiement du dividende par la **remise d'un bien immobilier** (ou de parts de SCI). Fiscalité : droits d'enregistrement ?

- Si Contrat => Mutation à titre onéreux (CGI 683-I)
 - -> © droits d'enregistrement (< 5,9 %)
- Si **Acte juridique unilatéral** ; sans contrepartie ; absence de transmission de propriété à titre onéreux :
 - -> © pas de droit d'enregistrement (mais : TPF 0,715 % et IR).

Dividende = Acte juridique unilatéral → pas de droit d'enr.

◆ Rép. min. Grau, JOAN, 15 mai 2018, n° 3508 ◆ Cass. com., 12 févr. 2008, n° 05-17085 ◆ Cass. com., 6 juin 1990, n° 88-17133 ◆ Cass. com., 6 avril 1993, n° 90-21940 ◆ Cass. com., 31 mai 1988, n° 87-10134 et 87-11089

b) Comptes courants d'associés

Dette de la société à l'égard de l'associé (créditeur), Avance consentie par la société à l'associé (débiteur).

Origines:

- des résultats distribués et affectés ;
- un apport en numéraire, pour financer l'acquisition de biens par la société ;
- remboursement d'un emprunt contracté par la société. Le compte courant n'a pas de contrepartie en trésorerie (« compte courant papier »).

► Avantages et inconvénients du compte courant d'associé

1 • Avantages

- Financer l'acquisition de biens par la société.
- Cession de parts : atténuer l'impôt sur les plus-values et les droits d'enregistrement.
- Possibilité de **comptes courants débiteurs** (avance consentie par la société à un associé). SC à l'IS : taxation en revenu distribué.

- Si compte courant rémunéré :

Percevoir un complément de revenus.

Réduire l'impôt sur les revenus fonciers : les intérêts d'emprunt sont déductibles, sous conditions.

Si emprunt substitutif, possibilité de déduire les intérêts du nouvel emprunt, sous condition.

2 • Inconvénients du compte courant

8 Le compte courant est exigible à tout moment, même s'il n'a pas de contrepartie en trésorerie (« compte courant papier »),

même si le remboursement risque d'entraîner la disparition de la société,

sauf disposition contraire.

Cass. civ. 3, 3 févr. 1999, nº 97-10399

Cass. com., 3 nov. 2004, n° 01-17491

Cass. com., 8 déc. 2009, n° 08-16418

- 8 IFI. Le compte courant est pleinement imposable, alors qu'un abattement pour illiquidité est applicable sur la valeur des parts.
- 8 La transmission : associer les enfants au capital dès la création de la société ; capitaliser plutôt que distribuer.

Préciser dans les statuts les motifs de blocage : situation de trésorerie, besoins de financement de la société.

Le remboursement du compte courant ne doit pas être lié à une condition purement potestative (pouvoir et volonté d'une seule partie).

Les statuts de la société soumettant le remboursement du compte courant des associés à la condition que sa trésorerie le permette n'est pas une condition purement potestative.

Cass. com., 9 oct. 2007, n° 06-19060

Possibilité de prévoir le blocage jusqu'à la majorité, la première installation...

- >> Droits financiers : bénéfices, boni de liquidation
- Bénéfices

Le partage des bénéfices et des pertes est **proportionnel aux apports** de chaque associé, **sauf clause contraire**

C. civ., art. 1844-1 \rightarrow

La répartition des bénéfices peut être différente de celles des pertes.

Limite à la liberté statutaire (art. 1844-1, al. 2).

La clause de répartition ne doit pas :

- attribuer l'intégralité des bénéfices à un associé ou l'exonérer de la totalité des pertes ;
- priver un associé de tous les bénéfices, ou lui affecter la totalité des pertes.

- Le Code civil : le partage du bénéfice
 La jurisprudence constante : le partage du dividende.
- **→** Principe : le fruit naît jour après jour.

C. civ., art. 586 : « Les fruits civils sont réputés s'acquérir **jour par jour** et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme comme aux loyers des maisons et autres fruits civils ».

- **→ Exception** pour les sociétés : **le fruit = le dividende**, pas les bénéfices.
- ♦ Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21806 ♦ Cass. com., 23 oct. 1990, n° 89-13999 → ♦ Cass. com., 28 nov. 2006, n° 04-17486 ♦ Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21806 ♦ Cass. com., 31 mars 2009, n° 08-14053 ♦ Cass. com., 14 déc. 2010, n° 09-72267 → ♦ Cass. com. 18 déc. 2012, n° 11-27745 ♦ Cass. com., 4 févr. 2014, n° 12-23894 Cass. com., 13 sept. 2017, n° 16-13674

Cass. com., 14 déc. 2010, n° <u>09-72267</u>:

« Les bénéfices réalisés par une société ne participent de la nature des **fruits** que lors de leur attribution sous forme de **dividendes**, ...

avant cette attribution, l'usufruitier des parts sociales n'a pas de droit sur les bénéfices et qu'en participant à l'assemblée générale qui décide de les affecter à un compte de réserve, il ne consent aucune donation au nu-propriétaire... ».

Existence juridique du dividende

Cass. com., 13 sept. 2017, nº <u>16-13674</u>:

« Les dividendes n'ont pas d'existence juridique avant la constatation de sommes distribuables par l'organe social compétent et la détermination de la part attribuée à chaque associé, de sorte qu'en l'absence d'une telle décision, la société n'était pas débitrice de M. X... ».

Décès d'un associé. Droit des héritiers

■ L'héritier de l'associé décédé n'a pas la qualité d'associé ni le droit de vote tant qu'il n'est pas agréé.

Cass. civ. 3, 8 juill. 2015, nº 13-27248

■ La valeur patrimoniale lui revient ; il conserve la vocation aux bénéfices jusqu'au remboursement des parts.

Cass. civ. 1, 25 janv. 2017, n° 15-28980

■ Les statuts peuvent prévoir l'agrément pour accorder la qualité d'associé. En cas de refus d'agrément, si la société n'a pas acquis les titres dans le délai imparti, l'héritier acquiert la qualité d'associé à l'expiration du délai, sans rétroactivité.

Cass. com., 3 mai 2018, <u>n° 15-20851</u>

Boni de liquidation

Après la dissolution, la liquidation consiste à rembourser les dettes (emprunts et comptes courants) et la valeur nominale des parts aux associés. Ce qui reste, **le boni de liquidation**, est partagé.

Liquidation

Actifs réalisés	+
	100
- emprunts, créanciers	- 10 \Rightarrow remboursement
- capital social	- 40 \Rightarrow remboursement
- comptes courants	- 20 ⇒ remboursement
= boni de liquidation	+ 30 ⇒ PARTAGE

Deux possibilités :

- Actif net > Capital social => **Boni de liquidation**
- Actif net < Capital social => Perte de liquidation

Le partage du boni ou de la perte entre associés est proportionnel à leur participation aux bénéfices, sauf clause contraire.

```
C. civ., art. 1844-9, al. 1:
```

« Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, sauf clause ou convention contraire ». →

Perte de liquidation

Si l'actif n'est pas suffisant pour désintéresser tous les créanciers, le remboursement des dettes incombe personnellement aux associés de la société civile,

car leur responsabilité est illimitée.

En cas de parts démembrées,

la perte de liquidation est supportée par le **nu-propriétaire**, qui a seul la qualité d'associé.

Nu-propriétaire : rembourser le capital.

Usufruitier : payer les intérêts.

b) Les parts de préférence :

droits de vote et financiers privilégiés

Société civile, SAS

Nombreuses combinaisons possibles. Parts sociales:

- À droit de vote de préférence, à droit financier de préférence
- À droit de vote de préférence, à droit financier ordinaire
- À droit de vote de préférence, à droit financier plafond
- À droit de vote plafond, à droit financier de préférence
- À droit de vote ordinaire, à droit financier ordinaire
- À droit de vote plafond, à droit financier ordinaire
- À droit de vote plafond, à droit financier plafond
- À droit de veto ...

Droit de vote plural

- encadré pour les sociétés commerciales, sauf pour la SAS ;
- libre pour les sociétés civiles.

SAS. C. com., art. L 228-11:

« Lors de la constitution de la société ou au cours de son existence, il peut être créé des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de **droits particuliers de toute nature**, à titre temporaire ou permanent. Ces droits sont définis dans le respect des dispositions des articles L 225-10 et L 225-12 à L 225-125.

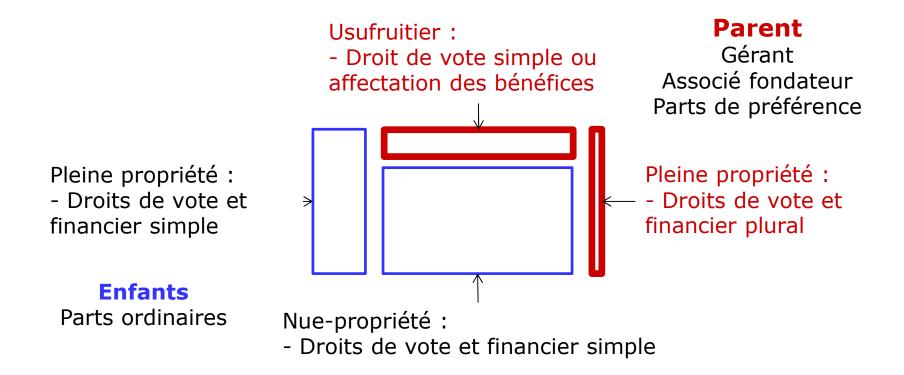
Le droit de vote peut être aménagé pour un délai déterminé ou déterminable. Il peut être suspendu pour une durée déterminée ou déterminable ou supprimé.

Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social, et dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, plus du quart du capital social.

Toute émission ayant pour effet de porter la proportion au-delà de cette limite peut être annulée ».

Société civile. Transmettre et garder les pouvoirs

Répartition du capital, des droits de vote et financiers. Exemple



c) L'abus de droit de vote

Toute société doit être constituée dans l'intérêt commun des associés.

C. civ., art. 1833

Abus de majorité

Si l'associé peut user de son droit de vote, il ne doit pas en abuser. L'abus de majorité peut être invoqué si **deux** conditions sont **simultanément** réunies :

- la décision est contraire à l'intérêt social ;
- elle est prise dans l'unique dessin de favoriser les membres de la majorité au détriment des membres de la minorité.
- Cass. com., 17 juin 2008, n° 06-15045 Cass. com., 30 nov. 2014, n° 01-16581

Décision contraire à l'intérêt social ?

L'intérêt social, propre à la société, se distingue de l'intérêt commun des associés.

C. civ., art. 1833

Intérêt social et objet social sont deux notions distinctes.

Cass. com., 16 oct. 2019, nº 18-19373

Décision qui sacrifie directement la prospérité ou la pérennité de la société à l'intérêt personnel des associés.

Cass. com., 7 mai 2019, <u>n° 17-14438</u>

Garantie consentie par la société qui expose la société à sa disparition totale.

• Cass. com., 14 févr. 2018, <u>n° 16-10646</u> • Cass. com., 12 mai 2015, <u>n° 17-14438</u>

Exemples d'abus de majorité :

- Fixation de **rémunérations exagérées** pour les dirigeants (CA Grenoble, 6 mai 1964)
- Affectation systématique, pendant 20 ans, de la totalité des bénéfices à la réserve extraordinaire et le refus de distribuer tout dividende (Cass. com. 22 avril 1976).
- Refus systématique de distribuer des dividendes, alors que ceux-ci pouvaient être versés sans difficulté à raison de l'importance des bénéfices réalisés (Cass. civ. 1, 13 avril 1983).
- La mise en réserve systématique depuis 4 ans, qui n'est justifiée par aucun intérêt social, qui prive l'associé des revenus de l'activité des sociétés (Cass. civ. 3, 7 févr. 2012, n° 10-17812).

Absence d'abus de majorité

- Droits financiers. Introduction de parts de préférence en droits financiers accordant 80 % des bénéfices à des associés détenant 0,4 % du capital.

La répartition inégalitaire des bénéfices entre les associés n'est pas contraire à l'intérêt social.

Cass. civ. 3, 18 avril 2019, nº 18-11881

- Droits de vote. Réduction des droits de vote des associés donataires : ni fraude à l'irrévocabilité des donations, ni abus de majorité

Cass. com., 7 mai 2019, <u>n° 17-14438</u>

d) Les associés et les créanciers

Les associés sont indéfiniment responsables du passif social, mais non solidairement.

C. civ., art. 1857, al. 1

L'associé qui détient 50 % du capital est tenu indéfiniment sur son patrimoine, mais pour la moitié des dettes sociales.

Les créanciers doivent d'abord poursuivre la personne morale.

C. civ., art. 1858

Ils peuvent poursuivre l'associé sur ses biens personnels pour la part de la créance correspondant à sa part dans le capital social.

Prescription de 5 ans. Les associés sont libérés de l'obligation à la dette à dater de 5 ans après la publication de la dissolution (art. 1859).

• Les fondateurs ont la possibilité d'inclure dans les statuts une répartition différente des dettes sociales et des pertes.

C. civ., art. 1844-1

Une clause peut limiter la contribution au passif d'un associé en deçà d'un certain montant, les autres associés supportant le surplus.

Clause recommandée en présence de mineurs lorsque la société emprunte (le conseiller doit s'assurer que les intérêts de l'enfant sont sauvegardés).

Clause inopposable aux créanciers.

• En principe, l'obligation de contribuer aux pertes ne s'applique qu'au moment de la dissolution de la société.

La règle n'est pas d'ordre public.

Cass. com., 9 juin 2004, n° 01-12887

Cass. com., 3 mars 1975, no 73-13721

Préciser dans les statuts que les associés pourront être appelés à contribuer aux pertes en cours de vie sociale selon une décision prise conformément aux règles de majorité.

Obligation de l'indiquer dans les statuts, car « en aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement ».

C. civ, art. 1836, al. 2

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

II. Administration de la société

- A. Les pouvoirs politiques et les droits économiques
- 1. Le fondateur
- 2. Le gérant
- 3. Les associés
- → 4. Les usufruitiers et nus propriétaires
- 5. Le conjoint de l'associé
- 6. Le liquidateur
- **B.** Pouvoirs et droits selon les schémas

4. Les usufruitiers et nus propriétaires

1°) Qualité d'associé

Le nu-propriétaire a la qualité d'associé, pas l'usufruitier. Jurisprudence constante :

- ♦ Cass. civ. 3, 15 sept. 2016, nº 15-15172 (implicite)
- ♦ CA Aix-en-Provence, 22 janv. 2015
- ♦ Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° 15-19471 et 15-19516, Cass. com., 27 mai 2015, n° 14-16246 (implicite : le nu-propriétaire a droit au dividende prélevé sur les réserves ; réserves = capital = associé)
 - ♦ TA Paris, 8 juill. 2009, n° 04-17286 et 08-3363, Sté Sof-Invest
 - ◆ CJCE, 4^è ch., 22 déc. 2008, aff. <u>C-48/07</u> →
 - ♦ Cass. civ. 3, Lenaerts Candelot, 29 nov. 2006, n° 05-17009 →
 - ♦ Cass. com., de Gaste, 4 janv. 1994, n° 91-20256

- ♦ CJCE, 4^è ch., 22 déc. 2008, aff. <u>C-48/07</u>
- « Ainsi, dans l'affaire au principal, VVT n'étant pas propriétaire des parts de NARDA, le rapport juridique qu'elle a avec cette dernière découle non d'un statut d'associé, mais de l'usufruit dont elle est titulaire.

En revanche, le rapport de droit de BEPA avec NARDA est celui d'associé, résultant du seul fait qu'elle détient, en tant que nupropriétaire, des parts dans le capital de cette dernière ».

- ♦ Cass. civ. 3, Lenaerts Candelot, 29 nov. 2006, no 05-17009
- « Mme B... avait perdu la sienne [la qualité d'associée], quelle que soit l'étendue du droit de vote accordé à l'usufruitier par les statuts, a souverainement retenu que l'information délivrée le 20 août 1999, qui faisait figurer Mme B... au nombre des associés, était de nature à induire en erreur... ».

2°) Répartition des pouvoirs entre usufruitier et nupropriétaire

Distinguer:

- le pouvoir d'affecter le bénéfice,
- le droit de distribuer,
- le droit au dividende.

Le **bénéfice de l'exercice** est en principe **affecté** par l'usufruitier, mais ne lui appartient pas.

Affecter n'est pas distribuer. Un bénéfice n'est pas un dividende. Qui décide de **distribuer** le dividende ?

À qui revient le **dividende** ? Usufruitier, nu-propriétaire, les deux ? Prévoir dans les statuts.

Répartition des pouvoirs

C. civ., art. 1844, al. 3 (L. n° 019-744 du 19 juill. 2019) : « Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Al. 4 : « Les statuts peuvent déroger aux dispositions [...] et de la seconde phrase du troisième alinéa » (Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier).

Dispositions spéciales pour la SA et la SCA.

AGO: usufruitier; AGE: nu-propriétaire; sauf clause contraire. C. com., art. L 225-110

C. civ., art. 1844. Les 3 intentions du législateur

- 1/ Les statuts peuvent aménager la répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu-propriétaire, même pour l'affectation des bénéfices.
- **2/** Donner le droit à l'usufruitier et au nu-propriétaire de **participer** aux délibérations, quel que soit le titulaire du droit de vote (confirmation que participer n'est pas voter). On ne peut pas priver ni l'usufruitier ni le nu-propriétaire du droit de participer quelle que soit la nature de la décision. → problèmes relationnels
- 3/ Donner au nu-propriétaire la possibilité de déléguer ses pouvoirs à l'usufruitier. Cette délégation étant courante dans la pratique, cette précision semble utile pour la sécurité juridique des décisions collectives des sociétés prises avec de telles délégations.

https://www.senat.fr/rap/l15-657/l15-6578.html#toc76

3°) Affecter les bénéfices : en principe, l'usufruitier

Les statuts peuvent déroger au principe selon lequel l'usufruitier vote sur l'affectation des bénéfices.

C. civ., art. 1844, al. 4

3°. Constater les sommes distribuables : le nu-propriétaire ?

Droit de vote : le nu-propriétaire, sauf l'affectation → l'usufruitier

Exceptions: SAS et SCA, sauf clause contraire

→ Société anonyme, société en commandite par actions :

C. com., art. L 225-110

AGO: usufruitier; AGE: nu-propriétaire; sauf clause contraire.

C. com., art. L 225-110

- Al. 1 : « Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.
 - Al. 4: « Les statuts peuvent déroger aux dispositions du premier al. ».

→ Autres sociétés, Société civile :

Puisque affecter (un bénéfice) n'est pas distribuer (un dividende),

si les pouvoirs de l'usufruitier sont limités à l'affectation des bénéfices (C. civ., art. 1844, al. 3),

alors c'est au nu-propriétaire de décider de distribuer, sauf clause statutaire contraire.

4°. Décider de distribuer un dividende : le nu-propriétaire ?

- → Affecter le bénéfice : l'usufruitier C. civ., art. 1844, al. 3
- → Constater les sommes distribuables

SA, SCA: l'usufruitier. Autres sociétés: le nu-propriétaire sauf clause statutaire contraire.

C. com., art. L 225-110

→ Distribuer un dividende

SA, SCA: l'usufruitier. Autres sociétés: le nu-propriétaire sauf décision contraire.

C. com., art. L 225-110

Compétences entre usufruitier et nu-propriétaire, sauf clause contraire			
Acte	Compétence		
Approbation des comptes annuels	Associés = nu-propriétaire		
Affectation du bénéfice de l'exercice	Usufruitier		
Constatation des sommes distribuables	Nu-propriétaire		
Décision du dividende à distribuer	Nu-propriétaire		
Détermination de la part attribuée à chaque associé	Statuts, ou convention		
Paiement des dividendes	Nu-propriétaire		

5°. Droit au dividende : usufruitier, nu-propriétaire ?

Le dividende étant un fruit, on pourrait penser que seul l'usufruitier a droit au dividende.

C. civ., art. 582 : « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ».

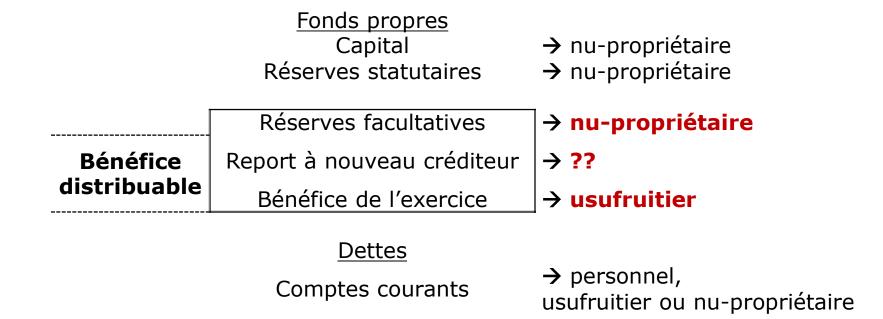
Jurisprudences

- Cass. civ. 1, 22 juin 2016, <u>n° 15-19471</u> et <u>15-19516</u> : le nupropriétaire a droit aux bénéfices prélevés sur les réserves ; pas de possibilité d'en décider autrement.
- Cass. com., 27 mai 2015, <u>n° 14-16246</u> : le nu-propriétaire a droit aux bénéfices prélevés sur les réserves, mais sauf convention contraire, il est versé à l'usufruitier en tant que quasi-usufruit.

Droit au dividende : usufruitier, nu-propriétaire ?

Le fruit = le dividende, pas les bénéfices distribuables.

C. com., art. L 232-11 : distinction entre bénéfice distribuable et réserves.



Dividende provenant

des réserves facultatives : le nu-propriétaire
 Avec quasi-usufruit ?

Le dividende provenant des réserves facultatives appartient au nu-propriétaire, mais dès lors que le dividende est versé en espèces, il est appréhendé par l'usufruitier qui exerce un quasi-usufruit (C. civ., art. 587), sauf clause ou convention contraire.

La dette de restitution de l'usufruitier est déductible de la base taxable aux droits de succession du nu-propriétaire.

Cass. com., 27 mai 2015, nº 14-16246

Et de la base taxable à l'IFI de l'usufruitier.

Cass. com., 24 mai 2016, n° <u>15-17788</u> →

Dividende provenant

des réserves : le nu-propriétaire

Le dividende provenant des bénéfices mis en réserves, qui constituent l'accroissement de l'actif social, reviennent en tant que tel au nu-propriétaire.

```
Cass. com., 27 mai 2015, <u>n° 14-16246</u>
Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° <u>15-19471</u> et <u>15-19516</u>:
```

« Si l'usufruitier a droit aux bénéfices distribués, il n'a aucun droit sur les bénéfices qui ont été mis en réserve, lesquels constituent l'accroissement de l'actif social et reviennent en tant que tel au nupropriétaire... ».

Dividende provenant

des bénéfices : l'usufruitier

C. civ., art. 582 : « L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit ».

« L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués », sauf pour les sommes provenant des réserves.

Cass. civ. 1, 22 juin 2016, n° <u>15-19471</u>

Dividende provenant

du report à nouveau : l'usufruitier ?

La nature juridique du report à nouveau est incertaine. Bénéfice distribuable ou réserves ?

◆ Qualification en bénéfice distribuable

La loi distingue le bénéfice distribuable, dont le report à nouveau fait partie d'une part et les réserves d'autre part.

C. com., art. L 232-11, al. 1 et 2

Le report à nouveau n'aurait donc pas la nature de réserves.

- ◆ Qualification en réserves
- Selon l'ancien PCG, le report à nouveau est un bénéfice en instance d'affectation, jusqu'à la prochaine assemblée statuant sur les résultats.

Le report à nouveau avait une caractère temporaire.

Ancienne jurisprudence : les bénéfices portés au compte « report à nouveau » deviennent des réserves à l'expiration de l'exercice suivant celui au cours duquel ils ont été réalisés.

Civ. 14 nov. 1955, Bull. III. 268; Civ. 9 mai 1956, Bull. III. 123

• Selon l'ANSA, le report à nouveau correspondant aux exercices antérieurs est assimilable à des réserves (sur quel fondement ?). ANSA, Avis du Comité Juridique du 3 juin 1998, n° 2987 (extr. n° 470). Association Nationale des Sociétés par Actions

Attention à l'affectation du résultat!

Etre attentif aux décisions entre :

- porter le résultat en report à nouveau (non affectation)
- affecter les bénéfices en réserves, acte irréversible
- distribuer un dividende, par imputation en compte courant.

La distribution d'un dividende au profit de l'usufruitier est fiscalement pénalisant, même si la société est à l'IR :

- le patrimoine n'est pas transmis et supportera les droits de mutation à titre gratuit
- le compte-courant est pleinement imposable à l'IFI, même s'il est bloqué, alors qu'une décote de la valeur des parts est admise.

5. Le conjoint de l'associé

Droits et pouvoirs varient selon la forme de l'union (concubinage, PACS, mariage) et l'origine de l'apport (biens communs, propres, indivis).

- 1º. Être d'accord
- 2°. Être informé
- 3°. Être associé

1º. Être d'accord

- Apporter le logement de famille, même propre, à société
 Quel que soit le régime matrimonial, le conjoint doit donner son
 autorisation si apport du logement de famille, même s'il s'agit d'un
 propre (art. 215).
- Apporter (aliéner) certains biens communs : immeuble, fonds de commerce, d'exploitation, parts sociales, meubles corporels soumis à publicité (art. 1424).
- Céder, apporter en garantie des parts sociales appartenant à la communauté (art. 1424).

2°. Être informé (conjoint commun en biens)

Bien commun

- Apport de biens communs à société, acquisition de parts à l'aide fonds communs : l'associé doit **avertir** son conjoint et justifier de cette information dans l'acte (art. 1832-2, al. 1).

Dispositions applicables aux parts sociales « non négociables », pas aux actions « négociables ».

3°. Être associé (conjoint commun en biens)

Agrément et qualité d'associé du conjoint :

- Au moment de l'apport ou de l'acquisition
- En cours de vie sociale

◆ Au moment de l'apport ou de l'acquisition

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites au moyen de fonds communs s'il notifie à la société son intention d'être personnellement associée.

C. civ., art. 1832-2, al. 2 et 3:

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification est effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut **pour les deux époux**.

Le conjoint notifie son intention d'être associé :

Qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites (1832-2, al. 3), sauf si clause d'agrément.

Si agrément refusé, aucun des époux n'a la qualité d'associé.

Le conjoint renonce à la qualité d'associé :

La renonciation ne vaut que pour l'apport concerné.

Le conjoint ne se prononce pas :

Peut notifier à tout moment son intention d'être associé. Sauf si l'agrément est refusé.

Un époux commun en biens peut revendiquer la qualité d'associé jusqu'au divorce.

Cass. com., 14 mai 2013, no 12-18103

• En cours de vie sociale

Le conjoint est soumis à l'agrément.

Préciser les règles de majorité.

Mais la clause est opposable au conjoint.

L'époux associé est exclu du vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Biens communs : comparaison parts sociales et actions

Avertissement du conjoint	Parts sociales	Actions
Apporter des biens communs	8 Conjoint 1832-2, al. 1 et 1424	© 1421
Acquérir des titres avec des fonds communs	<mark>⊗ Conjoint</mark> 1832-2, al. 1	☺ 1421
Qualité d'associé		

Revendiquer la qualité d'associé	⊗ Conjoint 1832-2, al. 3	© 1832-2, al. 4
----------------------------------	--------------------------	--------------------

Intervention du conjoint

Donner des biens communs	⊗ Conjoint 1422, al. 1	⊗ Conjoint 1422, al. 1
Céder, aliéner, garantir droits sociaux communs	⊗ Conjoint 1424	⊚ 1421, 1424

Biens communs et pouvoirs du conjoint

- Dispositions applicables aux **parts sociales**, pas aux actions Avertissement du conjoint pour apport, acquisition Accord du conjoint pour cession, transmission Possibilité pour le conjoint de revendiquer la qualité d'associé.
- Dispositions applicables aux parts sociales ET actions

 Donation de biens communs : accord des deux époux.

 Intervention des deux époux (2 abattements) ou accord de l'autre (1 abattement).
- Dispositions applicables **aux actions**, pas aux parts sociales Chaque époux peut seul
- acquérir des actions à l'aide de fonds communs
- céder des actions appartenant à la communauté.

Dispositions applicables aux parts sociales, pas aux actions

Avertissement du conjoint pour apport, acquisition

C. civ., art. 1832-2, al. 1 (parts sociales): « Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427*, employer des **biens communs** pour faire un **apport à une société** ou **acquérir des parts sociales** non négociables sans que son conjoint en ait été **averti** et sans qu'il en soit **justifié dans l'acte** ».

* C. civ., art. 1427 : action en nullité pendant 2 années.

Accord du conjoint pour cession, transmission

C. civ., art. 1424 : « Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels... dépendant de la communauté, non plus que les droits sociaux non négociables... ».

Qualité d'associé du conjoint commun en biens

C. civ., art. 1832-2:

- Al. 3. « **La qualité d'associé** est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé... »
- Al. 4. « Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les **sociétés dont les parts ne sont pas négociables** et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté ».

Dispositions applicables aux parts sociales ET actions Donation de biens communs : accord des deux époux.

C. civ., art. 1422, al. 1 : « Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, disposer entre vifs, à titre gratuit, des biens de la communauté ».

Donation à un enfant commun. Intervention (donation conjointe : 2 abattements, récompense) ou consentement du conjoint (1 abattement, pas de récompense).

Dispositions applicables aux actions, pas aux parts sociales

Chaque époux peut seul

- acquérir des actions à l'aide de fonds communs
- céder des actions appartenant à la communauté.

C. civ., art. 1421, al. 1 : « Chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en **disposer**, sauf à répondre des fautes qu'il aurait commises dans sa gestion ».

Les associés. Liquidateur

6. Le liquidateur

- Recouvre tout ce qui est du à la société;
- réalise l'actif ; vend les actifs financiers puis les immeubles s'ils sont impartageables en nature entre les associés ;
 - règle le passif ; rembourse les dettes ;
 - rend un compte exact de sa gestion.

Possibilité de désigner le liquidateur dans les statuts.

C. civ., art. 1844-8, al. 2 : « Le liquidateur est nommé conformément aux dispositions des statuts. Dans le silence de ceux-ci, il est nommé par les associés ou, si les associés n'ont pu procéder à cette nomination, par décision de justice ».

Plan

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société
- 1. Les pouvoirs politiques et les droits économiques
- → 2. Pouvoirs et droits selon les schémas

- III. Applications de la société civile
- **IV.** Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

2. Pouvoirs et droits selon les schémas

- A. Propriétés
- 1°. Pleine propriété de parts
- 2°. Usufruit de parts
- 3°. Usufruit d'actifs
- **B.-** Une multiplicité de schémas

Les pouvoirs politiques et les droits économiques des fondateurs vont varier selon :

- la rédaction des statuts,
- l'origine des apports à la société (bien commun, propre, indivis),
- la nature des droits qu'ils détiennent.

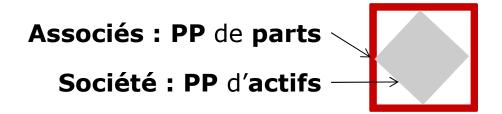
A. - Propriétés

Les applications de la société civile de famille peuvent conduire à modes de propriété.

Le parent fondateur, nommé gérant statutaire, peut détenir :

- la **pleine propriété de parts.** Le fondateur est à la fois gérant et associé en pleine propriété ; grâce à une droit de vote plural, il dispose des pouvoirs politiques et des droits économiques les plus étendus ;
- l'usufruit de parts, la nue-propriété étant détenue par les enfants. Le fondateur est gérant et usufruitier de parts sociales, mais il n'a pas la qualité d'associé;
- **l'usufruit d'actifs**, la société détenant la seule nue-propriété. Le fondateur est gérant, mais il n'est ni usufruitier de parts sociales, ni associé.

1°. Pleine propriété de parts



>> Le **gérant statutaire** :

- gère les actifs et maîtrise l'importance des bénéfices,
- révocable qu'à l'unanimité.

L'associé :

- jouit de son droit d'être informé et de voter,
- s'approprie la majeure partie du dividende et du boni de liquidation (clauses de partage inégalitaire).

2°. Usufruit de parts



- gère les actifs et maîtrise l'importance des bénéfices,
- n'est révocable qu'à l'unanimité (clause écartant la majorité).

L'usufruitier de parts :

- vote l'affectation du résultat et plus si statuts
- a droit au dividende (revenus + plus-values réalisées)
 (le nu-propriétaire associé aussi ?)

Détenir quelques parts en PP pour avoir qualité d'associé!!

3°. Usufruit d'actifs

Parents: US d'actifs
Société: NP d'actifs
Enfants: PP de parts

>> Le **gérant statutaire** :

- gère les actifs et maîtrise l'importance des bénéfices,
- n'est révocable qu'à l'unanimité.
- L'usufruitier d'actifs (parents) : revenus, pas les plus-values Renforcer pouvoirs et droits économiques de l'usufruitier :
- être associé et s'attribuer un droit de vote plural
- ▶ L'associé (enfants) :
- vote, y compris l'affectation des bénéfices

Attention : double imposition à l'IFI + risque de l'abus de droit.

B.- Une multiplicité de schémas

- 1°. Apport de la pleine propriété, donation
- 2°. Donation de la nue-propriété d'actifs, report du démembrement
- 3°. Donation de la nue-propriété d'actifs, rémunération en pleine propriété
- 4°. Apport de la nue-propriété d'actifs, donation de la pleine propriété des parts
 - 5°. Donation de la pleine propriété, apport à société

Il est possible de recourir à plusieurs schémas : détenir des parts en pleine propriété, en usufruit, en nue-propriété.

Chaque schéma présente des avantages et des inconvénients tant juridiques que fiscaux.

On peut en associer plusieurs selon l'objectif recherché par le fondateur et sa situation patrimoniale.

A deux solutions comparables, on choisira la moins imposée.

Par exemple, l'apport à société est une mutation à titre onéreux taxable à l'impôt sur la plus-value.

Mais, si l'apport concerne un immeuble détenu depuis plus de 30 ans, la plus-value est exonérée.

Si l'apport concerne des valeurs mobilières, on peut imputer les plus-values sur des moins-values antérieures, les moins-values étant reportables pendant dix ans...

Si le bien qu'on envisage d'apporter à la société a une forte plusvalue taxable, il est préférable de donner avant de faire apporter : la donation efface la plus-value (CGI, art. 150-0 D).

Mais accord du JAF nécessaire si apport d'un immeuble à l'enfant mineur.

Différents schémas



1°. Apport de la pleine propriété d'actifs à la société puis donation de la nue-propriété des parts



Les parents apportent un actif en pleine propriété à la société. Ils sont rémunérés par des parts sociales en pleine propriété. Ils donnent la nue-propriété des parts à leurs enfants. Les parents sont usufruitiers de parts sociales.

Conséquences fiscales

DMTG : droits de mutation à titre gratuit. IPV : impôt sur la plus-value

◆ Apport de la PP d'actifs :

IPV 8. Report si société à l'IS 3

Donation de la NP de parts :

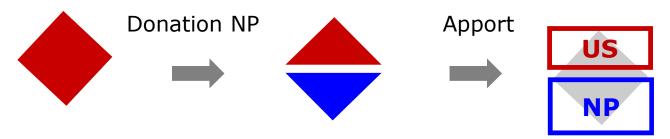
DMTG NP (CGI, 669) ©, avec abattement de 10 à 20 % pour illiquidité.

◆ IFI

Parents usufruitiers redevables sur la PP de parts (CGI, 968) 8, avec décote illiquidité.

Nus propriétaires, les enfants n'ont rien à déclarer.

2°. Donation de la nue-propriété d'actifs puis report du démembrement sur les parts sociales



Les parents donnent à leurs enfants la NP d'actifs.

Parents et enfants apportent simultanément leurs droits.

Ils sont respectivement rémunérés par l'US et la NP des parts.

Donation NP – apport US & NP : la donation efface la plus-value afférente à la NP, pas celle de l'US.

Contrainte juridique si enfant mineur : autorisation du JAF C. civ., art. 389-5, al. 3

Subrogation conventionnelle. Conséquences fiscales :

DMTG : droits de mutation à titre gratuit. IPV : impôt sur la plus-value

- Donation de la NP d'actifs :
- DMTG sur la NP ©. La décote pour illiquidité n'est pas applicable (la donation porte sur des actifs, pas sur des parts)
 - IPV. La donation efface la plus-value afférente à la NP
 - Apport simultané de l'US et de la NP :
 - IPV correspondant à l'US 😕 . Report si société à l'IS
- IPV correspondant à la NP, mais pas de plus-value si l'apport a lieu peu de temps après la donation.

◆ IFT

Parents usufruitiers redevables sur la PP, avec décote illiquidité 🙉.

Validité juridique de la subrogation conventionnelle ?

1° Doctrine 1 : NON à la subrogation conventionnelle : un apport ne peut être rémunéré que par des parts en pleine propriété.

D'une part, « **Les droits** de chaque associé dans le capital social sont **proportionnels à ses apports** lors de la constitution de la société ou au cours de l'existence de celle-ci... » (C. civ., art. 1843-2).

D'autre part, la qualité d'associé est reconnue au **nu-propriétaire des parts.**

Puisqu'un apport doit conférer obligatoirement la qualité d'associé et que l'usufruitier n'a pas cette qualité, il est impossible d'être rémunéré par de l'usufruit de parts.

® Rép. min. Justice, JOAN, 27 nov. 2000, n° 48735 : « Le fondement juridique d'une telle opération fait l'objet d'une controverse doctrinale qui n'a pas, à ce jour, été tranchée par la jurisprudence ».

2° Doctrine 2 + administration fiscale : OUI à la subrogation conventionnelle

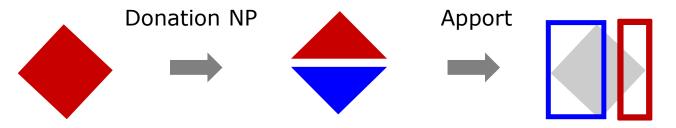
L'administration fiscale reconnaît la subrogation conventionnelle BOI-RPPM-PVBMI-30-10-20 : Cette modalité n'est prévue par aucun texte mais elle n'est pas contraire aux principes généraux du droit des sociétés. Cela n'engage que l'administration fiscale.

Intérêt fiscal:

- elle évite le risque de double imposition à l'IFI ;
- la subrogation n'est pas une mutation ; elle échappe aux droits d'enregistrement de 5 %.

242

3°. Donation de la nue-propriété d'actifs puis apport à société. Rémunération par la PP de parts



Les parents donnent à leurs enfants la NP d'actifs.

Parents et enfant apportent simultanément US et NP à la société.

Les apporteurs sont rémunérés par la PP de parts sociales*.

* Un apport étant une mutation à titre onéreux, la répartition des parts peut être déterminée selon la valeur économique des droits apportés ; le barème fiscal (CGI, art. 669) ne s'impose pas.

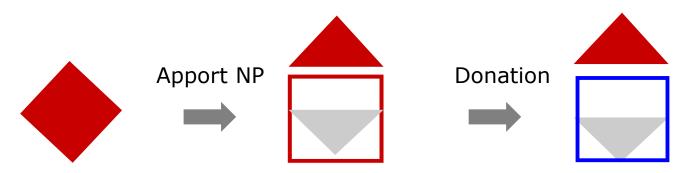
Avantage IFI pour les parents, taxés sur une partie de la PP.

Conséquences

Sécurité juridique

Inconvénient fiscal : les donateurs redeviennent pleinspropriétaires. La fiscalité de la transmission n'est pas optimisée.

4°. Apport de la nue-propriété d'actifs puis **donation de la pleine propriété des parts**



Les parents apportent la NP d'actifs à la société.

Ils sont rémunérés par la PP de parts.

Les parents donnent la PP des parts à leurs enfants. La société ne détient que la nue-propriété des actifs.

Les parents détiennent l'US des actifs, qui est en dehors de la société. Ils n'ont pas la qualité d'associé.

La NP apportée peut être évaluée selon sa valeur économique, au lieu du barème fiscal.

Conséquences fiscales

DMTG : droits de mutation à titre gratuit. IPV : impôt sur la plus-value

- Apport de la NP d'actifs :
- IPV sur la NP apportée 😕
- Donation de la PP des parts de la société qui détient la NP
- DMTG sur la NP ©. La décote pour illiquidité est applicable (la donation porte sur des parts)

♦ IFI

Parents usufruitiers redevables sur la PP, avec décote illiquidité 8. Double imposition à l'IFI, celle des parents et celle des enfants 8.

INCONVÉNIENT : double imposition à l'IFI

BOI-PAT-ISF-30-20-20, n° 140

Celle des parents, usufruitiers, sur la valeur PP

Celle des enfants, pleins propriétaires, sur la valeur NP

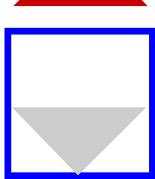
Parents:
Usufruit des
actifs



Parents: imposition sur la valeur de la **pleine propriété**L'usufruitier est redevable de l'IFI sur la

valeur de la pleine propriété. CGI 968.

Enfants:
Pleine
propriété
des parts



Enfants : imposition sur la valeur de la **nue-propriété**

Décision défavorable au contribuable

Apport de la NP valeur économique

Cass. com., Wurstenberger, 13 janv. 2009, n° 07-20097
Situation : apport de la nue-propriété d'un immeuble et de 1 524 €.
Valeur économique et non barème fiscal.

Abus de droit fiscal pour fictivité de la société :

- absence de recherche de profit ou de réalisation d'économies
- absence de moyens financiers pour assurer la gestion de son patrimoine
 - => contraire à l'article 1832 du C. civ.
- « La SCI était uniquement composé d'un actif en nue-propriété, et elle ne disposait d'aucun moyen financier pour assurer la gestion de son patrimoine, l'apport en numéraire étant insuffisant pour lui permettre de remplir son objet social et de fonctionner réellement ».

Position de l'administration fiscale, à l'origine de la jurisprudence

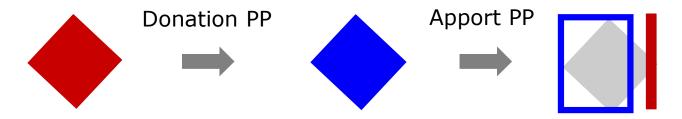
L'administration fiscale autorise expressément l'apport conjoint de l'usufruit et de la nue-propriété (subrogation conventionnelle),

mais pas l'apport isolé de la nue-propriété.

BOI-PAT-ISF-30-20-20. L'attention est appelée sur certains montages juridiques qui n'ont d'autre but que de permettre aux redevables d'échapper aux dispositions du 1^{er} al. de l'article 885 G du CGI. Il en est ainsi, notamment dans le cas où des usufruitiers constituent des sociétés d'usufruit afin de n'être taxés, au titre de l'ISF, que sur la valeur des parts remises en rémunération de l'apport de cet usufruit.

L'administration ne manquera pas, le cas échéant, de s'opposer à de tels procédés par la mise en œuvre de la procédure de **l'abus de droit** prévue à l'article L.64 du LPF de même que de façon plus générale, **dans tous les cas** où le redevable tente de **minorer fictivement** par des montages juridiques appropriés son patrimoine imposable.

5°. Donation de la pleine propriété puis apport à société



Les parents donnent à leurs enfants la PP d'actifs (sous la condition d'apporter société).

Les enfants apportent la PP à société. Ils sont rémunérés par la PP de parts.

Les parents souscrivent des parts de préférence en PP.

Conséquences civiles

>> SANS société civile

Les parents s'en dessaisissent intégralement et irrévocablement en faveur des enfants (C. civ., art. 894) qui disposent librement du bien. Ils se privent de revenus dont ils pourraient avoir besoin plus tard.

AVEC société civile

Le donateur est minoritaire en capital. Mais :

- Il gère librement les actifs, en tant que gérant statutaire.
- Détenant la PP de parts de préférence (droit de vote, droit financier),

il détient les pleins pouvoirs,

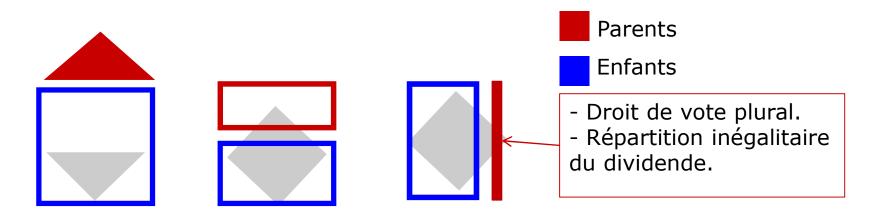
il peut s'attribuer une partie significative des dividendes.

Conséquences fiscales

DMTG: droits de mutation à titre gratuit. IPV: impôt sur la plus-value

- Donation de la PP d'actifs :
- DMTG sur la PP 🖰. La décote pour illiquidité n'est pas applicable (la donation porte sur des actifs, pas sur des parts)
 - IPV. La donation efface la plus-value ©.
 - ◆ Apport de la PP à société :
- IPV, mais pas de plus-value si l'apport a lieu peu de temps après la donation ©.
 - ♦ IFI

Enfants sur la PP, avec abattement illiquidité ©.



6°. Association de plusieurs schémas

Entre deux solutions, le contribuable est libre de choisir celle qui lui est fiscalement la plus favorable.

- Donner la NP, ou la PP des biens en plus-value puis les faire apporter
- Apporter la NP, l'US et la NP, la PP d'actifs en moins-values Les moins-values sur valeurs mobilières sont imputables pendant 10 ans sur les plus-values.

Pouvoirs et droits économiques : selon les statuts

LE FONDATEUR

- Rédige les statuts.
- Organise les pouvoirs de décision et les droits économiques.

GÉRANT

- Détient les pouvoirs de décision les plus étendus pour gérer le patrimoine de la société.
 - Détermine l'importance des bénéfices (revenus et plus-values).

USUFRUITIER DE PARTS

- Décide de l'affectation des bénéfices.
- A vocation à une partie du dividende.

PLEIN-PROPRIÉTAIRE DE QUELQUES PARTS

- Prend les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant (vote plural).
- S'approprie la majeure partie du dividende et du boni de liquidation (clause de partage inégalitaire), même s'il est minoritaire en nombre de parts, sauf décision contraire prise chaque année.

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société
- → III. Applications de la société civile
- 1. Chef d'entreprise et société civile
- 2. Applications sans ou avec démembrement
- 3. Applications avec démembrement
- IV. Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

Applications

La société civile : une réponse unique

	Démem- brement	Contrat de mariage	Assurance vie	Société civile
Optimiser la transmission	oui	oui	oui	oui
Protéger le conjoint survivant	oui	oui	oui	oui
Garder la propriété de ses biens				oui
Eviter l'indivision				oui
Ecarter des indésirables				oui
Gérer les biens d'un incapable				oui
Logement du concubin				oui

1. Chef d'entreprise et société civile

- 1°. Optimiser la détention de l'immobilier d'entreprise
- 2°. Équilibrer le patrimoine privé / professionnel
- 3°. Préparer la transmission familiale de l'entreprise
- 4°. Bénéficier du pacte Dutreil sur l'immobilier d'entreprise
- 5°. Assurer à l'exploitant et à sa famille des revenus complémentaires
- 6°. Protéger son patrimoine immobilier professionnel contre d'éventuelles poursuites de créanciers de l'entreprise
 - 7°. Acquisition usufruit et nue-propriété
 - 8°. Optimiser le bail à construction
 - 9°. Dissocier patrimoine professionnel et patrimoine privé

1°. Optimiser la détention de l'immobilier d'entreprise

>> Immobilier d'entreprise

Sauf exceptions:

- ne pas l'inscrire à l'actif de l'entreprise
- le placer dans une société civile
- intégrer les enfants le plus tôt possible (l'emprunt est déductible de la base taxable aux DMTG)

Exceptions. Inscrire l'immeuble à l'actif de l'entreprise :

- s'il fait partie intégrante de l'exploitation
- s'il n'offre pas de perspectives de plus-values
- pour financer son acquisition par la trésorerie de l'entreprise
- pour bénéficier du pacte Dutreil DMTG (droits de mutation).

Immobilier professionnel et IFI

La société civile louant ou mettant à la disposition des **immeubles professionnels** au profit de l'exploitation individuelle ou d'une société à activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale

=> **Bien professionnel exonéré d'IFI**, même si une fraction d'immeuble seulement est consacrée à l'activité de la société d'exploitation.

Il n'est pas exigé que la société civile ait pour objet exclusif la location ou la mise à disposition d'immeubles professionnels.

Rép. min. Marini n° 10021, Sénat, 15 juill. 2004, p. 1570

Rép. min. Dubernard, n° 39557, JOAN Q, 30 nov. 2004

Il y a plusieurs façons de détenir l'immobilier de l'entreprise :

- L'immeuble est compris dans le **patrimoine privé** ; il est détenu par le chef d'entreprise, personne physique, soit directement soit indirectement par une société civile immobilière (SCI) ;
- L'immeuble est compris dans le **patrimoine professionnel** ; inscrit à l'actif du bilan, il est détenu par la société opérationnelle, personne morale, soit directement soit indirectement par une SCI.

	Patrimoine privé	Patrimoine professionnel
	Chef d'entreprise	Société opérationnelle
Détention directe	Le dirigeant détient l'immeuble directement	L'entreprise détient l'immeuble directement
	• • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
Détention par une société civile	Le dirigeant détient des parts de SCI	L'entreprise détient les parts de SCI
	SCI	0
		SCI

Détention de l'immobilier d'entreprise : patrimoine privé ou patrimoine professionnel ?

Patrimoine privé

Avantages:

- assurer un meilleur équilibre entre patrimoine privé et patrimoine professionnel ;
- protéger l'immobilier professionnel d'éventuelles poursuites de créanciers de l'entreprise ;
 - organiser la transmission entre un enfant repreneur et les autres ;
 - faciliter la vente de l'entreprise, la valeur étant moindre ;
 - favoriser l'investissement productif;
 - optimiser la fiscalité.

Patrimoine professionnel

Dans certaines situations, il est préférable que l'immeuble soit détenu par la société d'exploitation, directement ou indirectement :

- l'immeuble est indissociable de l'exploitation ;
- l'immeuble est sujet à des moins-values ;
- le chef d'entreprise souhaite utiliser la trésorerie de la société d'exploitation pour financer l'acquisition de l'immeuble ;
- pour bénéficier des avantages fiscaux du bail à construction et du dispositif Dutreil.

1- L'immeuble est indissociable de l'exploitation

Si l'immeuble est spécifique ou fait l'objet même de l'activité, il ne peut être loué ou vendu séparément de l'entreprise. Sa détention dans le patrimoine privé n'offre pas d'intérêt.

En cas de défaillance de l'activité, l'immeuble sera inclus dans la procédure de redressement ou de liquidation et le chef d'entreprise n'aura pas à en supporter personnellement les frais.

2- L'immeuble est sujet à des moins-values

Si l'immeuble est détenu dans le patrimoine privé, la moins-value constatée lors de la vente de l'immeuble n'est pas imputable sur une plus-value*.

Si l'immeuble est détenu par la société opérationnelle, la perte est déductible du résultat.

* Mais si l'immeuble est détenu par une SCI, la moins-value sur les parts s'impute sur la plus-value réalisée sur les autres parts (BOI-RFPI-SPI-20, n° 90).

3- Utiliser la trésorerie de l'entreprise pour financer l'acquisition de l'immobilier professionnel

Lorsque la trésorerie de l'entreprise excède les besoins en investissements productifs et que le dirigeant ne souhaite pas supporter le coût de sa sortie par le versement d'un dividende, elle peut être utilisée pour acquérir l'immeuble.

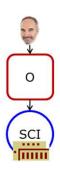
Immeuble détenu par la société d'exploitation : Directement ou indirectement ?

- © **Détention directe** de l'immeuble par la société opérationnelle :
- Assure la sécurité du maintien dans ses locaux



- Réalise une économie de loyers
- Réduit l'IS grâce à la comptabilisation des amortissements (mais augment la plus-value)
- Augmente sa surface financière et donc sa capacité de financement.

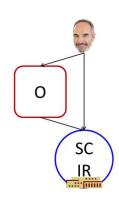
- © **Détention indirecte** : plus de souplesse
- Verser un dividende en nature, par la remise de parts de SC
- Céder une partie des parts de la société civile, plutôt que l'immeuble en son entier.



Cession. Une fiscalité plus attrayante que la détention directe :

- Plus-value. La cession de parts sociales, non amortissables, est plus avantageuse que celle de l'immeuble, amortissable.
- Droits d'enregistrement sur la cession des parts. Avec une société civile à capital faible, les droits d'enregistrement de 5 % sont calculés sur la valeur des parts, pas sur le compte courant.

Détention indirecte par un associé à l'IS et un associé à l'IR



- Verser un dividende en nature, par la remise de parts de SC
- Céder une partie des parts de la société civile, plutôt que l'immeuble en son entier.
- Fiscalité des bénéfices de la SC à l'IR :
- L'imposition des associés de la SC à l'IR est à proportion des bénéfices sociaux, et non du capital (CGI, art. 8).
- La part des bénéfices de la SCI qui sont attribués à l'associé personne morale suit les règles de l'IS (CGI 238 bis K);
 - celle laissée à l'associé personne physique suit les règles de l'IR.

Cession de l'immeuble ou des parts après 30 ans :

La part des plus-values revenant à l'associé personne physique est exonérée (CGI 150 U : plus-values immobilières exonérées après 30 ans).

Immobilier professionnel. Option pour la TVA

BOI-TVA-CHAMP-50-10

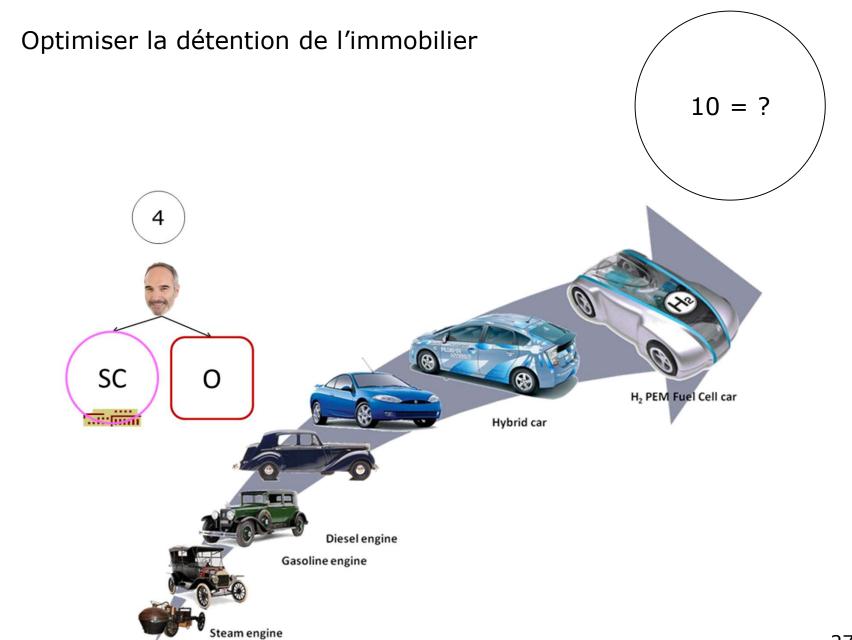
Pour les **locaux nus loués** pour les besoins de l'**activité professionnelle**, achevés depuis moins de 5 ans (soumis à la TVA), il est possible d'opter pour le paiement de la TVA à 20 %, immeuble par immeuble.

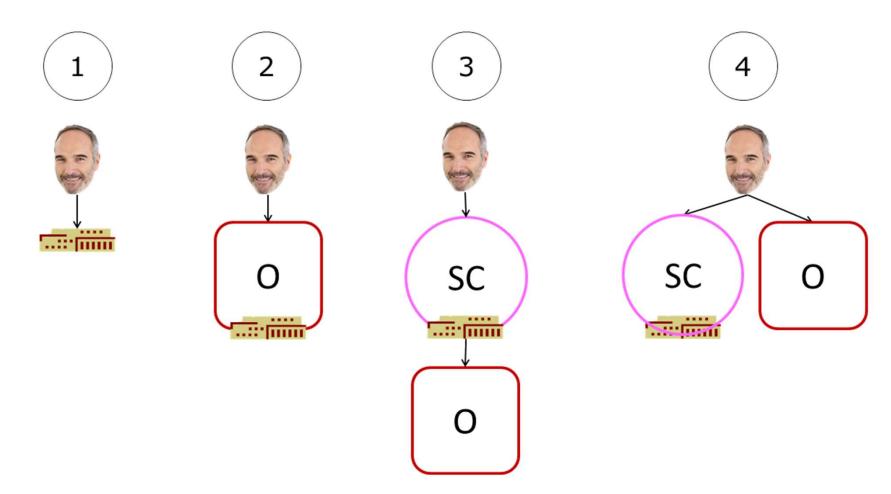
L'option prise pour 20 ans peut être dénoncée à partir de la 9ème.

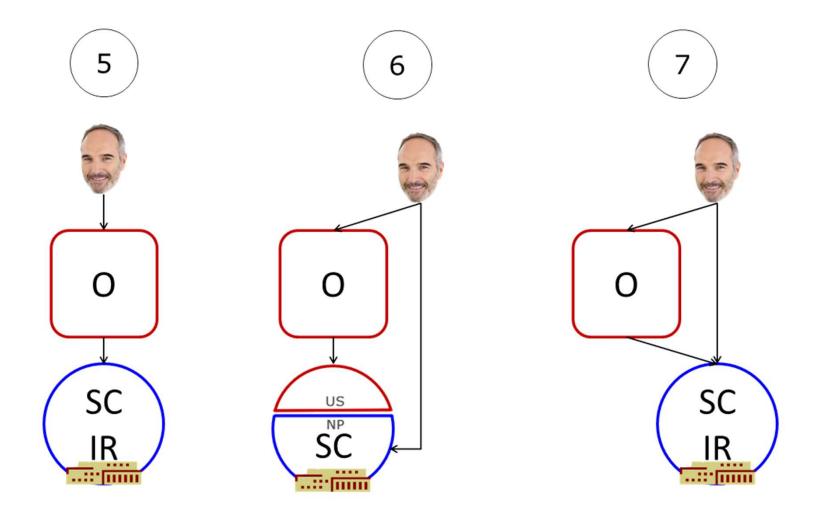
Avantage de l'option : déduire la TVA du coût d'acquisition de l'immeuble. L'entreprise locataire soumise à la TVA la récupère.

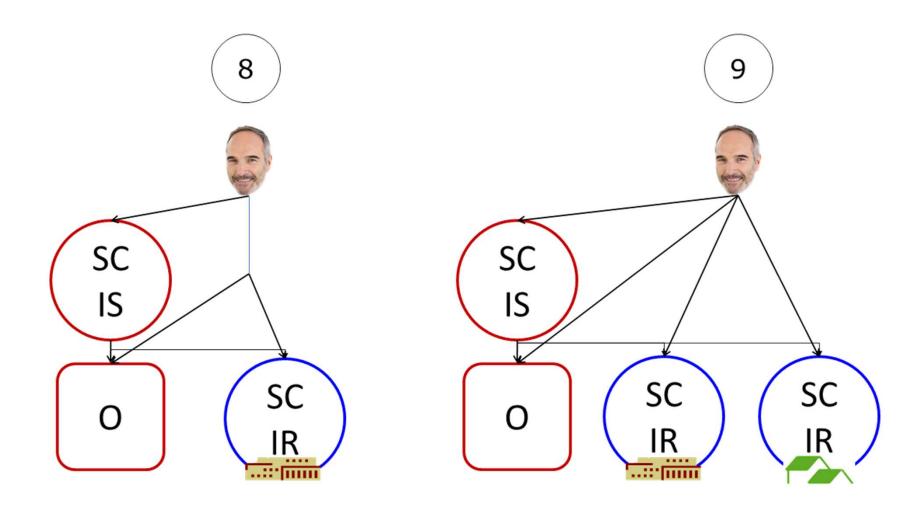
La TVA acquittée lors de l'acquisition est imputable sur la TVA correspondant au 1^{er} ou aux 3 premiers loyers au plus.

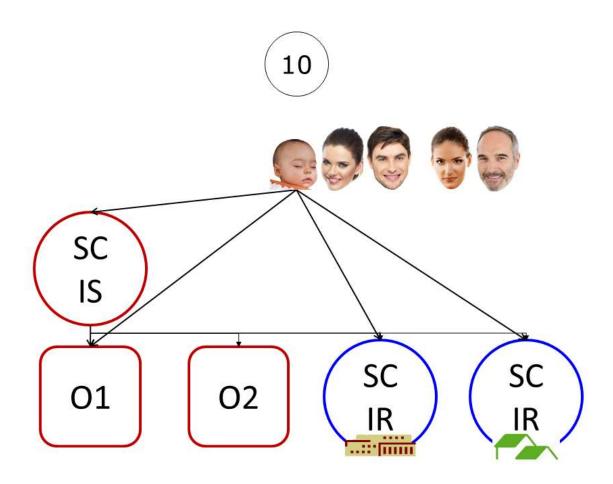
Le crédit de TVA qui en résulte est remboursé à l'acquéreur.











Société civile à capital faible qui emprunte : associer les descendants dès la création de la société

En donnant des parts d'un capital faible par rapport à la valeur des actifs, la base taxable aux droits de mutation est faible.

L'emprunt contracté par la société est déductible de la base taxable aux DMTG.

Immeuble

Société civile à capital faible

Emprunt souscrit personnellement

Actif

	Apport 100		
1 000	Emprunt 900		

Emprunt souscrit par la société

Actif	Passif	
	Capital 100	
1 000	Emprunt 900	

Donation. Base taxable aux droits de mutation :

100 avec conditions

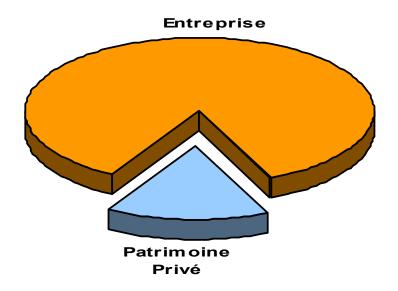
100 sans aucune condition

Équilibrer le patrimoine privé / professionnel

2°. Équilibrer patrimoines privé et professionnel

L'importance de l'entreprise dans l'ensemble du patrimoine. L'entreprise représente souvent 80 % de l'ensemble du patrimoine du dirigeant.

La SC permet d'équilibrer Patrimoine privé et Patrimoine



Préparer la transmission de l'entreprise familiale

3°. Préparer la transmission familiale de l'entreprise

Pour la transmission de l'entreprise familiale, la constitution d'une société civile permet de ne pas désavantager les enfants qui n'ont pas vocation à reprendre l'entreprise.

Alors que l'entreprise est transmise aux enfants les plus aptes à gérer, les autres recevront des parts de la société civile, par une donation-partage ou un testament.

Cette solution évite les risques d'indivision entre les héritiers au décès du chef d'entreprise, l'indivision conduisant souvent à la mise en vente de l'entreprise.

Préparer la transmission de l'entreprise familiale

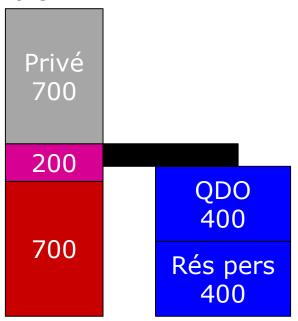
Exemple

Monsieur a 3 enfants A, B et C. Son patrimoine s'élève à 1 600 000 € :

- Biens professionnels 900 000 €

dont entreprise : 700 000 € dont immobilier : 200 000 €

- Biens privés 700 000 €



Monsieur veut transmettre l'entreprise à A et écarter les autres enfants de l'entreprise.

A a droit à la réserve et peut recevoir la quotité disponible.

Réserve de A : 1 600 000 x 1 / 4 = 400 000 €

Quotité disponible : 400 000 €.

Total: 800 000 €.

Préparer la transmission de l'entreprise familiale

>> Sans société civile

L'entreprise vaut 900 000 €. Sa valeur empiète de 100 000 € sur la réserve de B et de C.

Il faut ouvrir le capital de l'entreprise.

Avec société civile

La société civile vaut 200 000 € ; l'entreprise 700 000 €.

L'entreprise peut être entièrement être transmisse à A, qui reçoit par ailleurs 100 000 € pour payer les droits.

B et C se partagent la résidence (300 000 €), les parts de la société civile (200 000 €) et ce qui reste (300 000 €).

4°. Bénéficier du pacte Dutreil sur l'immobilier d'entreprise

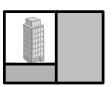
Exclusion de l'immobilier professionnel du pacte Dutreil lorsqu'il n'est **pas inscrit à l'actif de la société** (détention directe par le dirigeant ou par une société civile).

OUI IFI immeuble professionnel. **NON** Pacte Dutreil

Bilan société A Immeuble **non inscrit** à l'actif (détention directe ou SCI) Bilan société B Immeuble **inscrit** à l'actif







Dutreil DMTG:	
NON Pas d'abattement sur l'immeuble. Rép. min. n° 10021, 15 juill 2004	OUI Abattement sur l'immeuble
IFI immeuble professionnel:	
OUI Exonération de l'immeuble	OUI Exonération de l'immeuble

Immeuble d'exploitation

- non inscrit à l'actif de l'opérationnelle : Dutreil non applicable
- inscrit : Dutreil applicable.

L'immeuble est détenu par une SCI à l'IR :

- Apporter les parts de la SCI à la société opérationnelle à l'IS
- ou faire apporter l'immeuble ?



Société civile IR

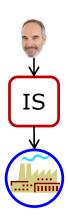
Société d'exploitation IS

1) L'associé apporte les parts de la SCI à la SE à l'IS

L'associé apporteur des parts de la SCI est rémunéré par des titres de la société opérationnelle.

Holding: l'opérationnelle à l'IS

Fille: la SC à l'IR.

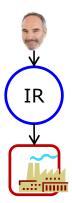


2) La société civile à l'IR apporte l'immeuble à la SE à l'IS

La société civile est rémunérée par des titres de la société opérationnelle.

Holding: la SC à l'IR

Fille: l'opérationnelle à l'IS.



Conséquences fiscales apport par une personne soumise à l'IR à société à l'IS

- De parts de SCI IR à prépondérance immobilière
- De l'immeuble

	Apport	
	Des parts de la SCI	De l'immeuble
Impôt sur la plus- value PV immobilière	Délai de détention : parts sociales. Sursis d'imposition CGI 150 UB	Délai de détention : immeuble. Pas de sursis CGI 150 U
Droits d'enregistrement		

CGI 238 bis K



Société à prépondérance immobilière

Plus-value : passer de l'IR à l'IS en sursis d'imposition

CGI, art. 150 UB. CGI, art. 150 A bis

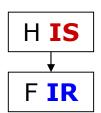
• CGI, art. 150 UB

- I.- Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés [articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U ...
- II.- Les dispositions du I ne sont pas applicables, au titre de l'année de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.

Hàl'IS - Fàl'IR

Le bénéfice de F est imposable selon les règles de l'IS

CGI art. 238 bis K-I. BOI-BIC-BASE-90



Avantage : F comptabilise les amortissement, déductibles.

Inconvénient : les plus-values immobilières de F suivent les règles de l'IS (28 %) et non celles des plus-values immobilières (exonération après 30 ans).

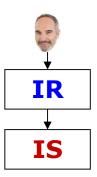
H déclare sa quote-part de résultat IS dans F.

Les dividendes distribués par F ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.

Hàl'IR - Fàl'IS

Le bénéfice imposable de F est déterminé selon les règles de l'IS. F acquitte l'IS.

Les dividendes distribués par F sont imposables au niveau de l'associé personne physique en tant que revenus de capitaux mobiliers.



5°. Assurer à l'exploitant et à sa famille des revenus complémentaires

La société civile détient l'immobilier et le met à la disposition de l'entreprise moyennant un loyer dont le montant doit correspondre à la valeur locative de l'immeuble.

Le bénéfice de la société civile, constitué essentiellement des loyers, déduction faite des charges et notamment des intérêts d'emprunts, est capitalisé ou distribué entre les associés à proportion du capital ou selon les règles statutaires.

Société à l'IR : le bénéfice, distribué ou non = revenu foncier

Société à l'IS : le dividende (bénéfice distribué) = revenu de capitaux mobiliers.

SC à l'IS : obtenir des liquidités sans impôt = le prêt.

◆ CGI, art. 111 ◆ BOI-RPPM-RCM-10-20-20-20, n° 130

Protéger son patrimoine des créanciers

6°. Protéger son patrimoine immobilier professionnel contre d'éventuelles poursuites de créanciers de l'entreprise

Si ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'entreprise, l'immeuble professionnel détenu par une société civile, sans lien juridique avec l'opérationnelle, peut ainsi être préservé.

Cependant, la protection ne joue pas dans certaines situations.

Les juges peuvent étendre la procédure collective à la société civile, s'ils estiment que cette dernière est fictive,

ou qu'il y a une confusion de patrimoine entre les deux sociétés.

C. com., art. L 621-2, al. 2

C'est le cas en présence de relations financières anormales, notamment s'il est prouvé que des transferts d'actifs entre les deux sociétés ont eu lieu sans contrepartie : caractère excessif des loyers, enrichissement de la société civile au détriment de l'entreprise, aménagements des locaux financés par la société d'exploitation restant acquis à la société civile sans indemnités...

Chef d'entreprise et société civile

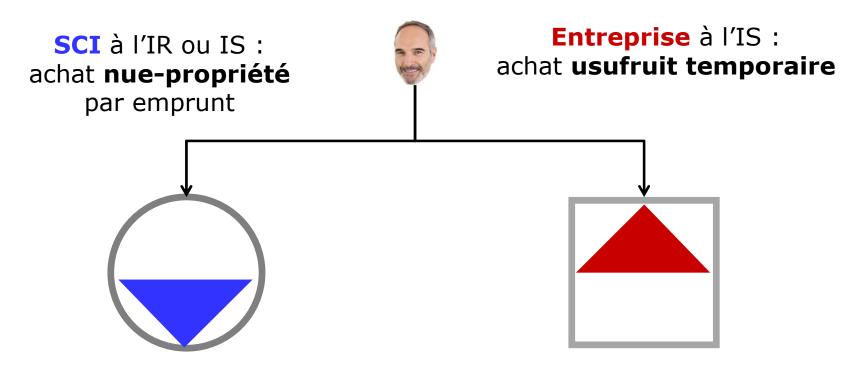
1. Chef d'entreprise et société civile

- 1°. Optimiser la détention de l'immobilier
- 2°. Équilibrer le patrimoine privé / professionnel
- 3°. Préparer la transmission familiale de l'entreprise
- 4°. Bénéficier du pacte Dutreil sur l'immobilier d'entreprise
- 5°. Assurer à l'exploitant et à sa famille des revenus complémentaires
- 6°. Protéger son patrimoine immobilier professionnel contre d'éventuelles poursuites de créanciers de l'entreprise

→ 7°. Acquisition usufruit et nue-propriété

- 8°. Le bail à construction
- 9°. Dissocier patrimoine professionnel et patrimoine privé
- 10°. Fluidifier la trésorerie

7°. Acquisition usufruit et nue-propriété Faciliter l'acquisition de l'immobilier d'entreprise



Conséquences fiscales pour le vendeur

Première cession temporaire d'usufruit

CGI, art. 13, 5. BOI-IR-BASE-10-10-30

Pour la 1ère cession, l'usufruit cédé est soumis à l'IR (revenus fonciers, capitaux mobiliers ou BNC) et aux prélèvements sociaux et non à l'impôt sur les plus-values.

Le vendeur n'a aucun intérêt à l'opération.

Pour la SCI acquéreur

Crédit pour acquisition nue-propriété : problème

La SCI n'a aucun revenu.

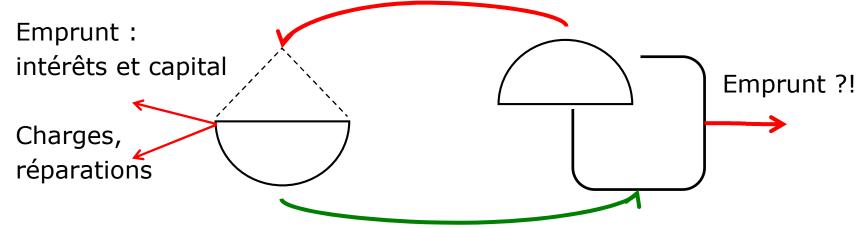
Comment rembourser capital et intérêts ?

Garanties exigées par la banque :

Hypothèque sur les droits démembrés + cautions hypothécaires

Acquisition de la PP par une SC qui emprunte, puis cession temporaire de l'usufruit des parts à la SE

Prix acquisition usufruit parts (+ loyers)



Dividende

- Durant l'emprunt, absence de liquidités : inscription en compte courant de SE
- Après l'emprunt : la trésorerie de la société civile sert à payer le compte courant.

Quelle valeur de l'usufruit ?

- Évaluation des entreprises et des titres de sociétés.
 Les sociétés civiles immobilières ; fiche 7
 SCI avec revenus : pondération valeurs patrimoniales et de productivité.
- Possibilité pour l'administration de recourir à la valeur économique.

CA Paris, 1 oct. 2013, 2012/04401

 Calculer l'usufruit sur les dividendes prévisionnels et non sur le résultat net après déduction du taux de l'IS.
 CE 30 sept. 2019, n° 419855

→ Conséquences pour la société d'exploitation SE

Économique

La société d'exploitation verse un loyer à la société civile.

Elle détient l'usufruit des parts de la SCI qui lui donne droit aux dividendes.

Ces dividendes lui seront payés par la trésorerie de la société civile lorsqu'elle aura remboursé l'emprunt.

Fiscal

- Droits d'enregistrement de 5 % pour l'acquisition de l'usufruit des parts (CGI, art. 669 et 1594 D), mais valeur nulle.
- Amortissement de l'usufruit de titres ? Oui : CE, 22 févr. 1984 / CE, 3 févr. 1989 / TA Poitiers, 21 nov. 1996, n° 95-1701 / CE, 1 oct. 1999.
- Amortissement de l'immeuble par la SCI. CGI, art. 238 bis K: la SCI doit déterminer son résultat « selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits », c'est-à-dire selon les règles de l'IS.
 - Absence d'abus de droit et d'acte anormal de gestion. CAA Douai, 1^{er} juill. 2019, nº 17DA01029

■ CAA Douai, 1^{er} juill. 2019, n° 17DA01029

Ni abus de droit, ni acte anormal de gestion.

Prétention de l'administration

1/ Abus de droit :

- reprise des amortissements pratiqués sur l'usufruit temporaire
- remise en cause de la déduction fiscale des intérêts de l'emprunt souscrit par la société pour financer l'acquisition de l'usufruit.

2/ Acte anormal de gestion : La société a financé par emprunt l'acquisition de l'usufruit alors que dans 21 ans elle perdra les fruits liés à ces parts, sans indemnité ni contrepartie.

→ Pour l'associé la société civile

L'associé de la société civile n'a plus de revenus fonciers à déclarer durant la durée de l'usufruit.

Si l'immeuble n'est pas nécessaire à l'activité professionnelle, il est imposable à l'IFI. Mais comme l'usufruit des parts est détenu par SE, l'associé n'est pas taxable à l'IFI. Risque d'abus de droit fiscal.

Cession d'usufruit et abus de droit fiscal

Abus de droit fiscal : but exclusivement ou principalement fiscal

◆ LPF art. L 64, LPF art. L 64 A ◆ BOI-CF-IOR-30

Pas d'abus de droit

- CADF, séance 14 févr. 2013, aff. n° 2012-53
- CADF, séance 26 juin 2013, aff. n° 2013-16
- CE, 8^è et 3^è ss-sect., 16 févr. 2015, n° 363223 →

Abus de droit

- CADF, aff. 2012-29, 22 nov. 2012
- Cass. com., 9 juill. 2013, n° 12-14591
- CADF, aff. 2014-33, 29 janv. 2015 →

- CADF, séance 14 févr. 2013, aff. n° 2012-53 Cession temporaire d'us de parcelles à société d'exploitation.
- CADF, séance 26 juin 2013, aff. n° 2013-16 Cession temporaire d'us de terrains et bâtiments.

Le Comité relève que la cession d'usufruit temporaire a produit des effets économiques et juridiques distincts de la signature ou la poursuite d'un contrat de bail.

- CE, 8^è et 3^è ss-sect., 16 févr. 2015, n° 363223

Cession « classique » temporaire d'usufruit d'un immeuble par une SCI à la société d'exploitation. Prix représentant 15 ans de loyers.

Abus de droit

- CADF, aff. 2012-29, 22 nov. 2012 Apport de l'us pour échapper à l'IFI.
- Cass. com., 9 juill. 2013, n° 12-14591 Cession d'usufruit de titres à un trust à Jersey pour réduire la base imposable à l'IFI et échapper à l'IR
- CADF, aff. 2014-33, 29 janv. 2015

Apport de l'us de parts d'une SC à l'IR à une SC à l'IS, dépourvue de toute substance économique, pour bénéficier de CGI 238 bis K.

◆ Fraude à la loi ? → Intentions du législateur

Manipulation d'une situation juridique dans le but de transgresser une loi dans son esprit ou dans sa lettre.

• Projet de L. de fin. rect. pour 2012, rapp. n° 213, art. 12:

Imposition à l'IR « Pour mettre fin aux montages financiers conduisant à annuler toute imposition, sans pouvoir être remis en cause par la procédure de l'abus de droit ».

« Afin de mettre fin aux opérations abusives qui n'ont d'autre but que l'annulation de l'impôt et d'éviter tout effet d'aubaine ».

Rép. min. n° 15540, 2 juill. 2013 Rép. min. n° 18789, 16 juill. 2013

« Cette mesure poursuit une double finalité : d'une part, elle contribue à lutter contre des stratégies d'optimisation fiscale détournant l'esprit de la loi... ».

8°. Le bail à construction

CCH (code construction et habitation), art. L 251-1 à L 251-5

Bail de longue durée (18 à 99 ans, en pratique 30 ans pour la fiscalité) qui engage le preneur (entreprise opérationnelle) à édifier des constructions sur un terrain nu appartenant au bailleur (société civile) moyennant le versement d'un loyer.

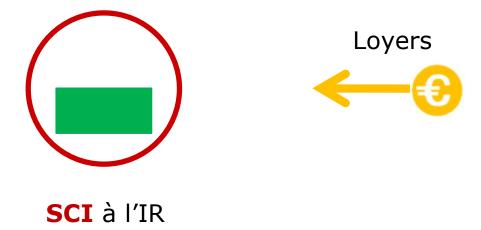
Pendant la durée du bail, l'entreprise s'oblige à conserver l'immeuble en bon état d'entretien pendant la durée du bail.

En fin de bail, la société civile propriétaire du terrain devient propriétaire de l'immeuble, avec ou sans indemnité.

► En cours de bail

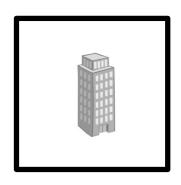
Loyers: revenus fonciers

Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers



Intérêts d'emprunt charge déductible

Constructions amortissables Sans indemnité : durée du bail Avec indemnité : durée normale d'utilisation



Entreprise

► Fin de bail

Transmission construction du preneur au bailleur

• Pour le bailleur (société civile) : revenu foncier

- Durée ≥ 30 ans : Durée < 30 ans :

Revenu foncier = prix de revient de l'immeuble aucune imposition

- décote de 8% par an au-delà de la 18ème année

(CGI 33 bis et ter). Étalement possible sur 15 ans

Pour l'entreprise : pas de fiscalité sur la sortie







Entreprise



► Après le bail

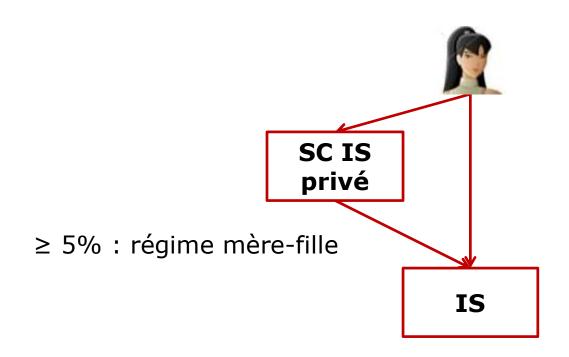
- 8 Vente du terrain et des constructions par la SCI
- => Impôt sur la plus-value →
- © Vente des parts de la SCI : exonération pour durée de détention

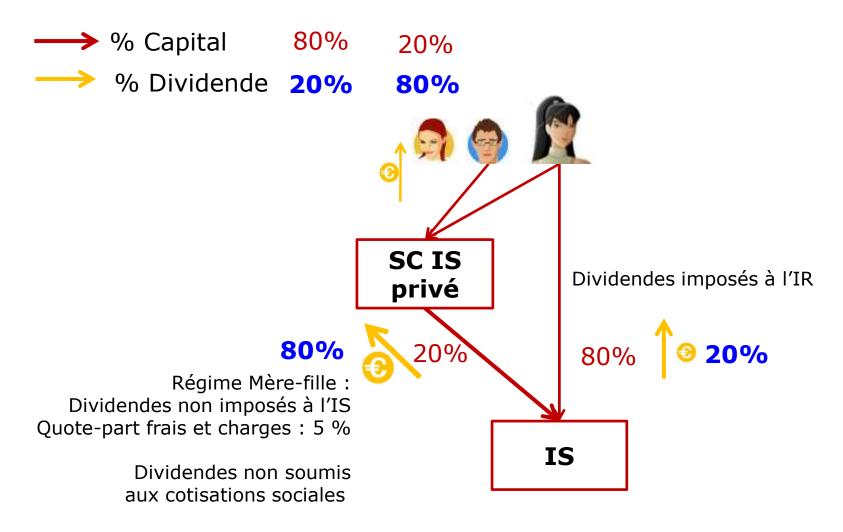
- 8 Vente du terrain et des constructions par la SCI
- Remise en cause de l'étalement de l'impôt foncier (bail < 30 ans)
- Impôt sur les plus-values Valeur vénale - prix acquisition, avec abattement pour durée de détention (exonération après 30 ans).

Terrain: détention depuis la date d'acquisition => exonération **Constructions**: détention **depuis l'expiration du bail**Prix d'acquisition (PA):
Sans indemnité, PA = 0,
Avec indemnité, PA = indemnité.

9°. Dissocier patrimoine professionnel et patrimoine privé

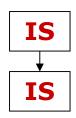
Constituer un patrimoine privé à l'IS Dissocier activité professionnelle et patrimoine privé





Régime mère-fille

• **Définition** (CGI, art. 145) Société à l'**IS**.



Les titres de participation doivent représenter **au moins 5 %** du capital de la société émettrice.

Détention : 2 ans et plus.

Sur option : dépôt de l'imprimé 2058 A (CERFA n°10951) rempli.

© Avantage (CGI, art. 216)

Les dividendes reçus des filiales sont exonérés d'IS.

Excepté quote-part de frais et charges égale à 5 % des dividendes.

Régime Mère-fille (CGI, art. 216)

Régime de	droit commun	Régime Mère-fille
IS = 100 x	28 % = 28	Imposable à l'IS :
Disponible	: 100 - 28 = 72	$100 \times 5 \% = 5$
		$IS = 5 \times 28 \% = 1,40$
		Disponible : $100 - 1,40 = 98,6$
H IS		
	Dividende 100	Précaution : ne pas consacrer plus de 50 % du bénéfice de la Fille au dividende
F IS		

Montages du régime mère-fille

Régime mère-fille inéligible si aucun avantage économique ou commercial.

« La clause [anti-abus] vise aussi à écarter les montages artificiels. Tel est le cas des montages impliquant une société holding n'ayant comme seule et unique activité que de détenir des actions ».

Rapp. Comm. finances, AN, n° 3347, art. 16

Pénalités: 40 % pour manquement délibéré.

Conditions cumulatives pour exclure le régime mère-fille :

- un montage non authentique
- qui a pour **objectif principal** d'obtenir un avantage fiscal
- qui vise le régime mère-fille.

Possibilité de distribution inégalitaire du dividende

© La loi. C. civ., art. 1844-1 : « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social..., le tout sauf clause contraire.

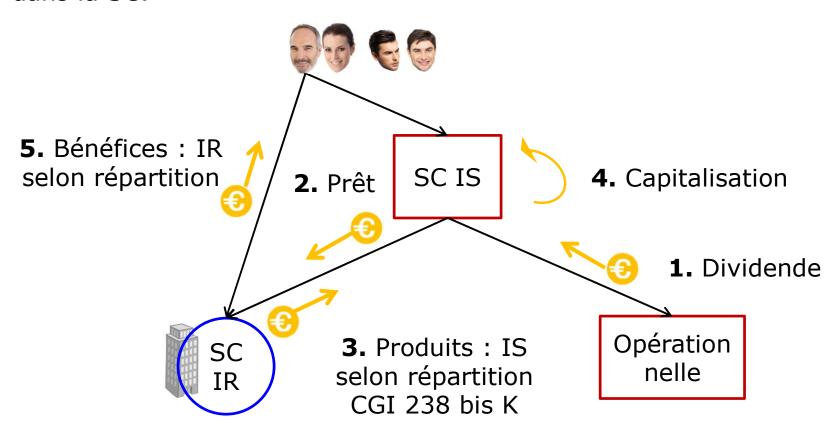
Solution La jurisprudence

- Cass. com., 18 déc. 2012, nº 11-27745
- Cass. com., 19 avr. 2005, n° 02-13599
- Cass. com., 26 mai 2004, n° 03-11471
- Cass. com., 29 oct. 2003, n° 00-17538
- Cass. com., 12 janv. 1999, n° 96-20391
- Cass. civ. 1, 29 nov. 1994, no 92-17231
- Cass. civ. 1, 15 nov. 1994, no 92-18947
- CE, 26 avril 1976, n° 93212.

Optimiser l'acquisition et la gestion de l'immobilier d'entreprise

SC à l'IR : imposition des associés

Participation directe et indirecte de l'associé personne physique dans la SC.



Optimiser l'acquisition et la gestion de l'immobilier d'entreprise

Risque fiscal?

• CAA Versailles, 3è ch., 23 oct. 2007, n° 06VE00596 :

Le capital d'une société civile à l'IR est détenu à 40 % par une personne physique et 60 % par une société à l'IS.

La société à l'IS fait une avance à la SC à l'IR qui acquiert un immeuble.

Décision: « L'associé a bénéficié de la part de la holding à l'IS d'un avantage constituant une distribution au sens des dispositions de l'article 109-1-2° du code général des impôts ».

 $\frac{https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechExpJuriAdmin&idText}{e=CETATEXT000017988552\&fastRegId=1956333224\&fastPos=10}$

Optimiser l'acquisition et la gestion de l'immobilier d'entreprise

- CAA Bordeaux, 3è ch., 2 mai 1995, req. 93-699 Avance de trésorerie non rémunérée faite par la holding (forme commerciale) à la fille SC
 - => acte anormal de gestion. L'avance doit être rémunérée.

Acte anormal de gestion : acte par lequel une entreprise décide de s'appauvrir à des fins étrangères à son intérêt.

Fluidifier la trésorerie

10°. Fluidifier la trésorerie : société civile holding

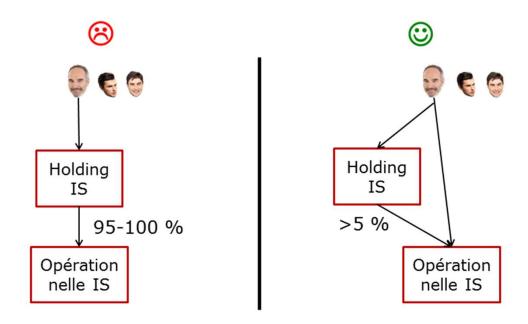
Eviter qu'une holding à l'IS détienne significativement plus de 5 % du capital et des droits de vote d'une fille à l'IS.

La sortie d'une participation détenue par une holding est coûteuse. Pour sortir une participation détenue par une holding à l'IS :

- vente de la fille (titres de participation ou IS)
- puis distribution d'un dividende (PFU ou option pour le TMI).

La cession d'une participation directe d'une opérationnelle est moins coûteuse.

Fluidifier la trésorerie

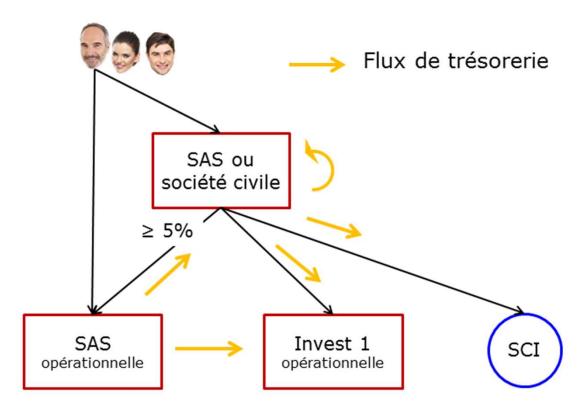


La holding société civile à l'IS détient 5 % du capital de la société opérationnelle,

Mais la société civile reçoit l'essentiel du dividende, grâce à la répartition inégalitaire prévue dans les statuts de l'opérationnelle, avec le bénéfice du régime mère-fille.

Fluidifier la trésorerie

La holding joue la centrale de trésorerie pour financer des projets professionnels ou privés. Holding : SAS ou Société civile ?



Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société

III. Applications de la société civile

- 1. Chef d'entreprise et société civile
- → 2. Applications sans ou avec démembrement
- **3.** Applications avec démembrement
- IV. Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

2. Applications sans ou avec démembrement

- 1°. Optimiser la transmission : capital faible ; réserves
- 2°. Prévenir les inconvénients de l'indivision
- 3°. Conserver la propriété de ses biens
- 4°. Ecarter des personnes indésirables
- 5°. Assouplir les règles de la réserve héréditaire
- 6°. Garder la gestion des biens d'un enfant mineur, d'un incapable majeur, d'une personne handicapée
- 7°. Rendre liquide un patrimoine immobilier.

3. Applications avec démembrement

- 1°. Consolider le démembrement de propriété
- 2°. Optimiser la transmission et conserver la gestion
- 3°. Assurer le logement du concubin survivant

1°. Optimiser la transmission : capital faible ; réserves

a) Capital faible

► Avantage du capital faible : droits de mutation

En donnant des parts d'un capital faible par rapport à la valeur des actifs, la base taxable aux droits de mutation est faible.

Les actifs valent 10, le capital vaut 1.

Je donne directement les actifs : la base taxable est de 10.

Je donne les parts de société détenant un actif de 10 : la base taxable est de 1.

► Inconvénient du capital faible : impôt sur les plus-values en cas de cession des parts ?

Pas d'incidence:

Comptes courants : la part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable (Rép. min. « Ducout », 2 août 1999).

Réserves : le prix d'acquisition des parts est majoré de la quotepart des bénéfices déjà imposés (CE, 9 mars 2005, n° 248825, « Baradé »).

Exemple d'un capital faible

Monsieur souhaite transmettre à ses trois enfants un immeuble locatif valant 1 million €.

Il crée une société civile à capital faible, 300 000 €.

La société emprunte 700 000 € à 5% l'an sur 15 ans et acquiert l'immeuble pour 1 000 000 €.

	Actif	F	Passif
Immobilier	1 000 000 €	Capital	300 000 €
		Emprunt	700 000 €
	1 000 000 €		1 000 000 €

Monsieur procède à une donation-partage du capital entre ses 3 enfants, 100 000 € chacun, en conservant quelques parts à droit de vote plural pour conserver la majorité.

Après déduction de l'abattement personnel (100 000 € par enfant), le montant des droits est nul.

Si le parent avait donné directement l'immeuble, le montant des droits aurait été de 134 K€, l'emprunt n'étant pas déductible de la base taxable (enfants mineurs).

	Donation PP
Valeur pleine propriété	1 000 000 €
Part revenant à chaque enfant	333 333 €
Abattement	100 000 €
Net taxable	233 333 €
Droits de donation	44 861 €
Total des droits	134 583 €
	13,5%

Les loyers sont de 40 000 € par an.

Les bénéfices de la société (loyers - intérêts d'emprunts) servent à rembourser l'emprunt (capital).

La trésorerie est insuffisante et le parent doit apporter chaque année 26 427 € en comptes courants, soit au total 396 400 €.

Crédit amortissable					
Années	Loyers	Intérêts d'emprunt	Résultats (bénéfices)	Capital remboursé	Trésorerie
1	40 000	34 270	5 730	32 157	-26 427
2	40 000	32 624	7 376	33 802	-26 427
3	40 000	30 895	9 105	35 532	-26 427
4	40 000	29 077	10 923	37 349	-26 427
5	40 000	27 166	12 834	39 260	-26 427
6	40 000	25 158	14 842	41 269	-26 427
7	40 000	23 046	16 954	43 380	-26 427
8	40 000	20 827	19 173	45 600	-26 427
9	40 000	18 494	21 506	47 933	-26 427
10	40 000	16 042	23 958	50 385	-26 427
11	40 000	13 464	26 536	52 963	-26 427
12	40 000	10 754	29 246	55 672	-26 427
13	40 000	7 906	32 094	58 521	-26 427
14	40 000	4 912	35 088	61 515	-26 427
15	40 000	1 765	38 235	64 662	-26 427
Total	600 000	296 400	261 257	700 000	-396 400

Prêt in fine. L'apport en compte courant est de 700 000 € au lieu de 396 400 €. Le coût du crédit in fine est de 525 000 €, au lieu de 296 400 €.

16 ans pour rembourser le compte courant, au lieu de 10.

Années	Loyers	Intérêts d'emprunt	Résultats (bénéfices)	Capital remboursé	Trésorerie
1	40 000	35 000	5 000	0	5 000
2	40 000	35 000	5 000	0	5 000
3	40 000	35 000	5 000	0	5 000
4	40 000	35 000	5 000	0	5 000
5	40 000	35 000	5 000	0	5 000
6	40 000	35 000	5 000	0	5 000
7	40 000	35 000	5 000	0	5 000
8	40 000	35 000	5 000	0	5 000
9	40 000	35 000	5 000	0	5 000
10	40 000	35 000	5 000	0	5 000
11	40 000	35 000	5 000	0	5 000
12	40 000	35 000	5 000	0	5 000
13	40 000	35 000	5 000	0	5 000
14	40 000	35 000	5 000	0	5 000
15	40 000	35 000	5 000	700 000	-695 000
Total	600 000	525 000	75 000	700 000	-625 000

Le crédit in fine est moins intéressant que le crédit amortissable pour la transmission et l'IFI.

1 000 K€

Pour la transmission, le crédit in fine conduit à un poste de réserves moins élevé que pour le crédit amortissable.

In fina

Bilans après 15 ans.

	ı	n tine	
	ACTIF	PASSIF	
Immeuble	1 000 K€	Capital	300 K €
		Réserves	75 K€
		Compte courant	625 K€
Trésorerie	0€	Emprunt	0€
	1 000 K€		1 000 K€
	Am	ortissable	
	ACTIF	PASSIF	
Immeuble	1 000 K€	Capital	300 K €
		Réserves	303 K€
		Compte courant	396 K€
Trésorerie	0€	Emprunt	0€

Or:

Les réserves peuvent en partie être transmises aux enfants en exonération de droits de mutation par une clause de répartition inégalitaire du dividende.

Crédit amortissable

Le compte courant du parent pourra ensuite être remboursé grâce à la trésorerie provenant des loyers suivants.

Il faudra entre 9 et 10 ans (396 400 / 40 000 = 9,91). Ajoutés aux 15 années de remboursement de l'emprunt, le parent aura 77 ans (52 ans + 15 + 10).

En cas de décès à cet âge, les enfants ne paieront des droits que sur les quelques parts qui avaient été conservées par le parent.

La donation précédente ayant plus de 15 ans, l'abattement par enfant et par parent joue pleinement.

Pour optimiser la transmission :

- Donner la nue-propriété, en se réservant l'usufruit.
- Affectation des bénéfices en « réserves », puis distribution aux nus propriétaires.

Pour les donations, l'intérêt du capital faible peut sembler fortement atténué depuis 2005.

► Détention par une société civile :

En cas de donation, les emprunts contractés par la société sont déductibles de la base taxable sans condition.

▶ Détention en direct :

Les emprunts contractés **personnellement** sont déductibles, mais **sous conditions** (CGI, art. 776 bis).

Notamment:

- le donataire doit démontrer qu'il a supporté le paiement effectif des dettes (or, souvent, c'est le donateur qui continue à rembourser l'emprunt). Sinon, donation indirecte taxable.
- réticences de l'établissement de crédit : transfert du risque des parents vers les enfants. Prise de garanties auprès du donateur.

© **Emprunt** et société civile à l'IR ou à l'IS

La société civile emprunte ? Donner aussitôt les parts à ses enfants.

→ Donation de parts

Base taxable : 1 =DMTG = $0 \odot$

Immo: 100

Capital: 1 Emprunt: 99

→ Donation de l'immeuble

Base taxable = 100 => DMTG ⊗

b) Affectation des bénéfices en réserves Distribution du dividende inégalitaire

- 1º Affectation des bénéfices en réserves et distribution aux nus propriétaires
- 2° Distribution du dividende inégalitaire

Jurisprudence

Liberté d'**affectation** par l'US et de distribution au nu-propriétaire Possibilité d'une **distribution** inégalitaire du dividende, pour les sociétés autres que SAS et société civile, à l'unanimité avant la clôture de l'exercice.

Usufruitiers	- Cass. com., 14 déc. 2010, n° 09-72267
Nus propriétaires	- Cass. com., 31 mars 2009, n° 08-14053
Affectation en réserves	- Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21806
par US et distribution NP	- Cass. com., 28 nov. 2006, n° 04-17486
Distribution inégalitaire du dividende	- Cass. com., 18 déc. 2012, n° 11-27745 - Cass. com., 19 avr. 2005, n° 02-13599 - Cass. com., 26 mai 2004, n° 03-11471 - Cass. com., 29 oct. 2003, n° 00-17538 - Cass. com., 12 janv. 1999, n° 96-20391 - Cass. civ. 1, 29 nov. 1994, n° 92-17231 - Cass. civ. 1, 15 nov. 1994, n° 92-18947 - CE, 26 avril 1976, n° 93212

1° Affectation des bénéfices en réserves et distribution aux nus propriétaires (parts démembrées)

Liberté d'affectation des bénéfices, et de distribution au nu-propriétaire sans qualification de donation indirecte.

Jurisprudence

- Cass. com., 28 nov. 2006, n° 04-17486
- Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21806
- Cass. com., 31 mars 2009, n° 08-14053
- Cass. com., 14 déc. 2010, n° 09-72267

» Décision de la Cour : absence de donation indirecte

« Les bénéfices réalisés par une société ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de **dividendes**,...

avant cette attribution, l'usufruitier des parts sociales n'a pas de droit sur les bénéfices...

...en participant à l'assemblée générale qui décide de les affecter à un compte de réserve, il ne consent aucune donation au nupropriétaire ».

```
Cass. com., 28 nov. 2006, n° 04-17486
```

Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21806

Cass. com., 31 mars 2009, n° 08-14053

Cass. com., 14 déc. 2010, n° 09-72267

2° Répartition inégalitaire du dividende et du boni de liquidation

- © La loi
- © Jurisprudence
- © 8 Doctrine fiscale

© La loi

Société civile, SAS

Dividende

C. civ., art. 1844-1 : « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa **part dans le capital social**...,

le tout sauf clause contraire ».

Boni de liquidation

C. civ., art. 1844-9: « Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur **participation aux bénéfices**, **sauf clause ou convention contraire** ».

Partages possibles : par associé, par droits de vote...

La répartition des bénéfices peut être différente de celles des pertes.

Limite à la liberté statutaire (C. civ., art. 1844-1, al. 2).

La clause de répartition ne doit pas :

- attribuer l'intégralité des bénéfices à un associé ou l'exonérer de la totalité des pertes ;
- priver un associé de tous les bénéfices, ou lui affecter la totalité des pertes.

Clause dite léonine (qui procure un avantage exorbitant).

- Jurisprudence : possibilité de distribution inégalitaire
 Par décision prise en AG ou conventionnellement, à l'unanimité, avant la clôture de l'exercice.
 - Cass. com., 18 déc. 2012, nº 11-27745
- Cass. com., 19 avr. 2005, n° 02-13599 : validité de la répartition inégalitaire des bénéfices décidée en assemblée générale dès lors que la décision n'est pas contraire aux statuts et à l'intérêt social.
 - Cass. com., 26 mai 2004, n° 03-11471 Répartition égalitaire entre associés et non à proportion du capital.
 - Cass. com., 29 oct. 2003, n° 00-17538
 - Cass. com., 12 janv. 1999, n° 96-20391
 - Cass. civ. 1, 29 nov. 1994, n° 92-17231 Répartition différente des bénéfices d'un côté et des pertes de l'autre.
 - Cass. civ. 1, 15 nov. 1994, no 92-18947
 - CE, 26 avril 1976, n° 93212

>> Cass. com., 18 déc. 2012, n° 11-27745 :

La décision d'une répartition future de dividendes différente de celle du capital ne constitue pas une donation indirecte.

- Situation. Parents et enfants sont associés d'une société civile. Les parents détiennent l'usufruit de la majorité des parts. À l'unanimité, il est décidé que les enfants percevront l'essentiel du dividende pour une période de 5 ans.
- Administration fiscale : En renonçant partiellement à leur droit à distribution de dividendes au profit des enfants, les parents ont consenti une donation indirecte taxable aux droits de mutation
- La Cour : Une donation ne peut porter que sur des biens présents dans le patrimoine du donateur. Les bénéfices ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de dividendes. Les parents n'ont été titulaires d'aucun droit.

>> Argument fiscal ; répartition inégalitaire du dividende

© Loi fiscale

Sociétés de personnes. CGI, art. 8 :

Les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de **bénéfices sociaux** (et non du capital) correspondant à leurs droits dans la société.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20, n° 40 \rightarrow

© Doctrine fiscale

BOI-ENR-DMTG-20-10-10, § 100, 11 décembre 2013 \rightarrow BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20. Sociétés art. 8 du CGI \rightarrow

8 Mais saisie de la Cour de cassation!

- BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20. Sociétés art. 8 du CGI
- § 1. Les résultats sont répartis conformément aux droits des associés résultant soit, dans le cas général, du pacte social, soit d'un acte ou d'une convention...
- § 40. Lorsqu'un acte ou une convention **antérieure** à la clôture de l'exercice confère aux associés **des droits différents dans les bénéfices sociaux**, la base d'imposition de chacun d'eux est alors déterminée en tenant compte des stipulations de cet acte ou de cette convention.
- § 100. L'insertion d'une clause statutaire de répartition inégale des bénéfices au profit des nus propriétaires de parts sociales ne peut constituer le support d'une donation indirecte...

Toutefois, de telles opérations pourront, le cas échéant, et selon les circonstances propres à chaque affaire, faire l'objet d'une procédure de rectification contradictoire ou d'abus de droit fiscal ».

Que l'administration fiscale le démontre.

Contraire au C. civ., article 1844-1.

→ BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20, n° 100. Sociétés art. 8 du CGI:

Lorsque les parts sociales sont démembrées,

l'usufruitier est imposable sur les bénéfices courants (revenus, plus-values mobilières)

et le nu-propriétaire sur les bénéfices exceptionnels (plusvalues immobilières, sur titres de participation),

sauf convention contraire conclue **et enregistrée** avant la clôture de chaque exercice.

2°. Prévenir les inconvénients de l'indivision

Inconvénients de l'indivision :

Instabilité (C. civ., art. 815 et suivants).

Partage du pouvoir : majorité des 2/3 ou unanimité (C. civ., art. 815-3 et 815-5-1).

Impossibilité de personnaliser la gestion.

▶ Instabilité

L'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le juge à la demande de la majorité des 2/3 de droits indivis (C. civ., art. 815-5-1), sauf si le bien est démembré et que l'usufruitier s'oppose à la vente (C. civ., art. 815-5).

L'action en partage risque de conduire à la vente forcée d'un bien et dans de mauvaises conditions.

Les conséquences sont surtout gênantes pour des biens immobiliers car un portefeuille est, sauf cas particuliers, facilement partageable.

Réponse : la société civile, créée avant l'indivision

Au décès, ce ne sont pas les actifs qui sont en indivision, mais les parts de la société. Les pouvoirs reviennent au **mandataire**.

C. civ., art. 1844, al. 2 : « Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un **mandataire unique**, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Al 4 : « Les statuts peuvent déroger aux dispositions du deuxième alinéa... ».

Prévoir dans les statuts :

- le mandataire des parts sociales indivises (le gérant) ou les modalités de sa désignation (à la majorité des droits de vote) ;
- les conditions d'entrée et de sortie de la société (clauses d'agrément et d'exclusion).

• Qui désigne le mandataire ?

La loi ne précise pas que le mandataire doit être choisi **par** les indivisaires (« mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux »).

Une partie de la doctrine pense encore que l'article 825-3 du C. civ. s'applique et que les 2/3 des droits indivis sont nécessaires pour confier un mandat général d'administration.

Réponse de la jurisprudence :

L'article 825-3 est inapplicable pour les parts sociales.

Cass. civ. 1, 15 déc. 2010, n° 09-10140

Cass. com., 21 janv. 2014, no 13-10151

Indivision

Mode de désignation

La loi n'interdit pas la désignation du mandataire par les statuts, une assemblée...

« En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice... » (C. civ., art. 1844, al. 2), cette disposition étant d'ordre public (Cass. civ. 1, 15 déc. 2010, n° 09-10140).

Article 1844, al. 4:

« Les statuts peuvent déroger » aux al. 2 et 3.

Comme la dérogation ne peut pas porter sur le choix de la personne en cas de désaccord, c'est qu'elle peut porter sur le mode de désignation.

Indivision

Prévoir dans les statuts :

- les conditions d'entrée et de sortie de la société

Si le retrait des associés de la société est soumis à agrément, les indivisaires ne peuvent pas obtenir le partage

- => le mandataire prend seul les décisions pour les actes d'administration
- => et pour les actes de disposition en tant que gérant et majoritaire en droits de vote (vote plural).

Pouvoirs restreints des indivisaires

Ils n'ont pas la possibilité de voter.

On ne peut pas les empêcher de « participer »

◆ C. civ., art. 1844 ◆ Cass. com., 21 janv. 2014, n° 13-10151

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société

III. Applications de la société civile

- 1. Chef d'entreprise et société civile
- → 2. Applications sans ou avec démembrement
- **3.** Applications avec démembrement
- IV. Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

2. Applications sans ou avec démembrement

- 1°. Optimiser la transmission : capital faible ; réserves
- 2°. Prévenir les inconvénients de l'indivision

→ 3°. Conserver la propriété de ses biens

- 4°. Ecarter des personnes indésirables
- 5°. Assouplir les règles de la réserve héréditaire
- 6°. Garder la gestion des biens d'un enfant mineur, d'un incapable majeur, d'une personne handicapée
- 7°. Rendre liquide un patrimoine immobilier.

3. Applications avec démembrement

- 1°. Consolider le démembrement de propriété
- 2°. Optimiser la transmission et conserver la gestion
- 3°. Assurer le logement du concubin survivant

3°. Conserver la propriété de ses biens

Lorsque deux personnes vivent ensemble, les opérations de cessions et d'acquisitions des différents actifs conduisent à un transfert des biens propres

```
vers l'indivision (présomption d'indivision : C. civ., art. 1538),
ou la communauté (présomption de communauté : C. civ., art. 1402).
```

=> Appauvrissement personnel (ou enrichissement)

+

perte des pouvoirs de gestion

Différences entre une communauté de biens et une indivision :

La **communauté** n'est partagée qu'après la liquidation du régime. Or, la liquidation ne peut être décidée par la volonté d'un seul époux.

Le partage de l'indivision peut être demandé par un indivisaire, à tout moment.

Un époux **commun** en biens ne peut pas céder la moitié de la communauté.

L'indivisaire peut céder sa part indivise.

Présomption d'indivision, présomption de communauté →

1. Présomption d'indivision

C. civ., art. 1538 : « Les biens sur lesquels aucun des époux ne peut justifier d'une propriété exclusive est réputé leur appartenir pour moitié ».

Divorce : les biens présumés appartenir à l'indivision sont partagés par moitié.

Décès : la moitié des biens tombe dans la succession. C'est à la personne qui prétend être propriétaire du bien

qu'incombe la preuve de propriété.

2. Présomption de communauté

C. civ., art. 1402 : « Tout bien, meuble ou immeuble, est réputé acquêt de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi ».

La personne, ou ses ayants droit, qui entend se prévaloir de la propriété d'un bien doit en apporter la preuve.

3. Réponse : la société civile

En apportant des biens qualifiés de propres à une société, la présomption d'indivision ou de communauté est écartée.

La société civile évite la confusion des patrimoines et les contestations en cas de séparation ou de divorce, de conflit avec les héritiers, d'action en saisie des créanciers.

Les apports en propre sont rémunérés par des parts sociales en propre. La propriété des parts est précisée dans les statuts qui sont un moyen de preuve sûr. La société détient les actifs qui ne peuvent tomber dans l'indivision ou la communauté. Le gérant passe seul les actes.

4°. Contrôler le capital : entrée et sortie des associés

Ecarter des personnes indésirables ; obliger à rester dans la société

1. Contrôle du capital : retrait, entrée, exclusion

a. Empêcher un associé de se retirer :

Clause d'agrément + clause d'inaliénabilité

b. Refuser l'entrée de personnes indésirables :

Clause d'agrément

c. Exclure un associé:

Clause de rachat forcé

2. Rachat des parts

- a. Modalités
- **b.** Prix

1. Contrôle du capital : retrait, entrée, exclusion

a. Empêcher un associé de se retirer clause d'agrément + clause d'inaliénabilité

► Agrément pour la transmission de parts

- Cessions à des ascendants ou descendants du cédant : pas d'agrément, sauf clause contraire.
- Cession de parts : agrément unanime des associés, sauf clause contraire.

C. civ., art. 1861, al. 1 et 2

- Décès : pas d'agrément des héritiers légataires, sauf clause contraire.

C. civ., art. 1870

► Autorisation de retrait. Retrait judiciaire

C. civ., art. 1869, al. 1 : « Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions prévues par les statuts ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice ».

Justes motifs : libre appréciation du juge.

Ne constituent pas de justes motifs de retrait :

Des raisons de convenance personnelle, telles que des considérations d'ordre fiscal ou successoral. CA Paris, 9 févr. 1996

Le fait que des associés n'utilisent pas les locaux et les équipements mis à la disposition des associés, tout en devant supporter les pertes. Cass. civ. 3, 8 juill. 1998, n° 96-20583

Des raisons de convenance personnelle, →

Cass. civ. 1, 8 mars 2005

Les relations difficiles entre les associés (divorce, licenciement par un autre associé), l'absence de dialogue entre eux. → Cass. civ. 3, 13 févr. 2008

La perte de l'affectio societatis* ne constitue pas un juste motif de dissolution

sauf en cas de mésentente qui **paralyse le fonctionnement** de la société. C. civ., art. 1844-7 5°

La mésentente existant entre les associés et par suite la disparition de l'affectio societatis ne pouvaient constituer un juste motif de dissolution qu'à la condition de se traduire par une **paralysie du fonctionnement de la société** ».

Cass. com., 27 avril 2011, n° 09-67153 Cass. civ. 1, 18 mai 1994, n° 93-15771

* Affectio societatis : volonté des associés de « collaborer de façon effective à l'exploitation dans un intérêt commun et sur un pied d'égalité ». Cass. com., 3 juin 1986

Constituent des justes motifs de retrait :

→ Le refus systématique des associés majoritaires de distribuer des dividendes, alors que rien ne justifie un tel refus.

Cass. civ. 1, 13 avril 1983

- → Des éléments touchant à la **situation personnelle** du retrayant. Cass. civ. 1, 27 févr. 1985
- → La privation du droit de vote et l'absence de communication des informations auxquelles l'associé a droit

CA Rouen, 20 juin 2001

Des dysfonctionnements caractérisés de la société.

Cass. civ. 3, 27 sept. 2006

▶ Le caractère très conflictuel entre les co-gérants.

Cass. civ. 1, 17 déc. 2008

La perte de la relation affective avec l'un des associés.

Cass. civ. 3, 20 mars 2013, n° 11-26124

Clause d'inaliénabilité

C. civ., art. 900-1, al. 1 « Des libéralités » : « Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime ».

Dans les statuts, étendre les causes d'inaliénabilité, indiquer les motifs possibles et limiter la durée de l'interdiction d'aliéner.

SAS. C. com., art. L 227-13 : « Les statuts de la société peuvent prévoir l'inaliénabilité des actions pour une durée n'excédant pas dix ans ».

b. Refuser l'entrée de personnes indésirables : clause d'agrément

- => Soumettre l'agrément à la majorité des droits de vote, et non au gérant, car l'agrément des héritiers et légataires relève d'une décision des associés.
 - => Etendre l'agrément à tout cédant ou cessionnaire.

Toute cession ou souscription de parts sociales, entre vifs ou par décès, consenties ou non à des associés, est soumise à l'agrément des associés.

La décision d'agrément du cédant et du cessionnaire est prise à la majorité des droits de vote de l'ensemble de la société.

Clause d'agrément et cession non agréée de parts

Seuls les associés dont le consentement est requis pour la cession et la société peuvent invoquer la clause d'agrément.

Ni le cessionnaire, ni le cédant ne peuvent se prévaloir de la procédure d'agrément.

Cass. com., 11 févr. 1992, n° 89-14596 c Cass. civ. 3, 19 juill. 2000, n° 98-10469
Cass. civ. 3, 6 déc. 2000, n° 99-11332
Cass. com., 24 nov. 2009, n° 08-17708
Cass. com., 20 mai 2014, n° 13-16187
Cass. com., 16 oct. 2019, n° 17-18494

Sanction de la violation de la clause agrément : nullité ou inopposabilité ?

Nullité → le contrat de vente est réputé n'avoir jamais existé.

Inopposabilité → le contrat est privé d'effet juridique à l'égard des tiers non signataires. La cession n'a d'effet qu'entre l'acheteur et le

vendeur.

- Application du principe « Pas de nullité sans texte » ?
- CPC, art. 114, al. 1 : « Aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public ».
- C. com., art. L 223-30 et L 235-1 ; Cass. com., 30 mai 2012, n° 11-16272 Les décisions prises en violation des règles de majorité ne sont pas annulables dès lors que l'annulation n'est prévue par aucun texte.

- → Textes de lois :
- Actions : nullité de la cession
- C. com., art. L 228-23
- SAS : nullité de la cession
- C. com., art. L 227-15
- → Pas de texte de loi
- SNC : inopposabilité de la cession.
- Cass. com., 16 mai 2018, <u>nº 16-16498</u>
- SARL, société civile : inopposabilité aussi ?
- → Possibilité de prévoir l'annulation de l'acte ou de la décision dans les statuts.

c. Exclure un associé : clause de rachat forcé

C. com., art. L 227-16. Sociétés par actions simplifiée :

« Dans les conditions qu'ils déterminent, les statuts peuvent prévoir qu'un associé peut être tenu de céder ses actions ».

CA Paris, 27 mars 2001, n° 2000-12023

CA Grenoble, 16 sept 2010, n° 10-62

La clause d'exclusion est valable si elle figure dans les statuts d'origine OU si elle y a été introduite ensuite par décision unanime des associés.

CA Lyon, civ. 3, 6 mars 2003, n° 2001/06549 : « Une clause d'exclusion aménageant un rachat forcé des parts sociales d'un associé par l'autre pour le cas où certaines situations ou événements décrits avec précision dans les statuts surviendraient... n'est **valide** qu'autant que l'associé, contraint de rétrocéder ses parts sociales à un ou d'autres associés, reçoit une **indemnisation juste et préalable de la valeur des parts sociales** ».

Les statuts peuvent prévoir une exclusion

par la collectivité des associés

Les statuts ne peuvent pas priver l'associé exclu du droit de participer à la décision de son exclusion (C. civ., art. 1844, al. 1 : « Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives »).

```
Cass. com., 24 oct. 2018, nº <u>17-26402</u>
```

Cass. com., 6 mai 2014, n° 13-14960

Cass. com., 9 juill. 2013, no 11-27235

Cass. com., 23 oct. 2007, n° 06-16537

• par le gérant

Pas d'obligation de consulter l'associé exclu

« peu important que l'exclusion de l'associé fût une simple faculté pour le gérant, statutairement investi du pouvoir de la prononcer ».

Cass. com., 20 mars 2012, no 11-10855

Préciser dans les statuts :

♦ Les motifs d'exclusion basées sur des critères objectifs : violation d'une disposition statutaire, désaccords profonds ou persistants avec la gérance, mésentente avérée un ou plusieurs associés...

Cass. com., 24 sept. 2002, n° 99-11063

- ♦ Respect des droits de la défense et du principe du contradictoire:
- l'organe social habilité à statuer
- la procédure à suivre (information, délai, entretien).
- ♦ les modalités du prix de rachat
- ♦ la suspension des droits non financiers de l'associé entre la décision et son retrait.

L'associé qui se retire reste tenu vis-à-vis des tiers des dettes devenues **exigibles** avant son retrait (C. civ., art. 1857).

2. Rachat des parts

a. Modalités

- Associé autorisé à se retirer ou exclu :
- acquisition des parts par les autres associés,
- acquisition des parts par un tiers,
- rachat par la société.

C. civ., art. 1862, al. 1 et 2 : « Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés ou suivant les modalités prévues par les statuts. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation ».

b. Quel prix de rachat?

C. civ., art. 1869, al. 2 : « L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 ».

C. civ., art. 1843-4, modifié par ordonnance n° 2014-863 du 31 juill. 2014 - art. 37

La valeur du prix de cession ou de rachat des droits sociaux par la société est déterminée en cas de contestation par un expert désigné par le président du tribunal et sans recours possible.

L'expert est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la **valeur prévues par les statuts** de la société ou par toute convention liant les parties.

=> Préciser les modalités de calcul de la valeur des parts

Exemple: la valeur patrimoniale

Actif net actuel (Capitaux propres + plus-values latentes)

+ le montant des comptes courants du cédant.

Le délai d'offre de rachat faite au cédant à compter de sa dernière notification doit être compris entre un mois et un an, et ne pas dépasser la date indiquée dans le projet de cession.

Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978

Si pas d'indication des modalités de calcul : le pouvoir souverain de l'expert désigné par le juge !!

8 Seul l'expert détermine les critères qu'il juge les plus appropriés pour fixer la valeur des droits.

Cass. com., 5 mai 2009, n° 08-17465

8 L'expert a toute latitude pour fixer la valeur des parts selon les critères qu'il estime applicables.

Cass. com., 29 juin 1993, n° 91-16796

8 [Sauf si les statuts précisent le calcul], l'article 1843-4 est d'ordre public, à moins qu'une **erreur grossière** de la part de l'expert soit rapportée.

Cass. com., 19 avr. 2005, n° 03-11790

Rachat de parts de l'associé décédé et fiscalité

Le rachat des parts **aux héritiers non agréés** n'est pas une cession => pas de droits d'enregistrement.

• Les associés dont l'agrément est refusé n'ont jamais été associés. Ils ont seulement droit au prix de rachat des parts.

Le rachat par la société des parts en vue de leur annulation n'est pas une cession, mais un rachat de créance.

Cass. com., 22 oct. 2013, n° 12-23737 BOI-ENR-DMTOM-40, BOI-ENR-AVS-20-20

La cession de parts ne nécessite pas de modifier les statuts.

D. n° 78-704 du 3 juillet 1978, art. 33 : « Sauf stipulation expresse, les dispositions statutaires mentionnant la répartition des parts entre les associés n'ont pas à être modifiées pour tenir compte des cessions de parts ».

Froisser la réserve héréditaire

5°. Assouplir les règles de la réserve héréditaire

Société civile à capital faible

Favoriser son conjoint ou concubin, au détriment des enfants Situation.

Monsieur, 50 ans, est marié en secondes noces avec Madame, sous le régime de la séparation de biens, avec une donation au dernier vivant. Il a trois enfants d'un premier lit.

Son épouse et ses enfants ne s'entendent pas.

Monsieur détient un patrimoine plus important et il souhaite, en cas de décès, favoriser son conjoint et lui éviter les risques de conflits résultant d'une indivision avec ses enfants.

Monsieur est intéressé par un immeuble locatif de 410 000 € qui dégage une rentabilité de 4%.

Froisser la réserve héréditaire

Réponse

Monsieur et Madame créent une société civile à capital faible, 10 000 €, 90 % des parts pour Madame, 10 % pour Monsieur.

La société emprunte 170 000 € à 5% pendant 15 ans (la trésorerie est à l'équilibre chaque année).

Monsieur apporte 230 000 € en compte courant. Il souscrit chaque année une temporaire décès à hauteur du solde de son compte courant.

		ACTIF	PASSIF	
Immeub	le	410 000 €	Capital	10 000 €
			Compte courant Mr	230 000 €
			Emprunt	170 000 €
		410 000 €		410 000 €

Froisser la réserve héréditaire

Décès de Monsieur. Conséquences.

Au décès de Monsieur, la succession ne porte que sur 10 % du capital de la société et sur le solde du compte courant de leur père.

Bénéficiaire d'une donation entre époux, Madame opte pour un quart en pleine propriété et trois-quarts en usufruit.

Grâce à un droit de vote plural sur les parts qu'elle détient en pleine propriété et une répartition du dividende proportionnelle au droit de vote, elle perçoit l'essentiel des loyers (16 400 €/an).

Gérante majoritaire, avec un apport de 9 000 € seulement, elle gère librement le patrimoine.

6°. Garder la gestion des biens d'un enfant mineur, d'un incapable majeur, d'une personne handicapée

- 1. Enfant mineur, majeur incapable
- 2. Personnes handicapées

1. Enfant mineur, majeur incapable

a) Enfant mineur

Hormis l'utilisation de son argent de poche et de ses économies personnelles, le mineur non émancipé (moins de 16 ans) n'a pas la capacité juridique pour gérer son patrimoine. Cette gestion est confiée au représentant légal. Le représentant légal dépend de la situation familiale.

- Administration légale : père et mère ; ou père ou mère
- Tutelle : le tuteur

b) Le majeur protégé

Loi n° 2007-308, 5 mars 2007. Réforme de la protection juridique des majeurs.

Décret n°2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle.

Régimes de protection et de représentation de l'incapable majeur selon son degré de capacité :

- L'habilitation familiale (C. civ., art. 494-1)
- La sauvegarde de justice ;
- La curatelle (simple ou renforcée);
- La **tutelle**.
- Mandats de protection future.

- Mandats de protection future. C. civ., art. 477 à 494 A distinguer du mandat à effet posthume
- ♦ Mandat à effet posthume (C. civ., art. 812 à 812-7)

Succession : les héritiers deviennent propriétaires de plein droit de la succession par le seul effet du décès **et l'administrent eux-mêmes,** sauf si le défunt en a confié l'administration à un tiers

♦ Mandat de protection future

Une personne non protégée peut charger un mandataire de la représenter pour le cas où, en raison de l'altération de ses facultés mentales ou corporelles, elle ne pourrait plus pourvoir seule à ses intérêts.

Mandat notarié (C. civ., art. 489 à 491)

Mandat sous seing privé (C. civ., art. 492 à 494).

Règles communes aux mandats

Le mandat mis en œuvre, le mandant ne peut pas le révoquer ; il peut contester sa mise en œuvre ou les conditions d'exécution du mandat, et demander au juge des tutelles de se prononcer.

Le mandataire ne peut plus renoncer à sa mission, mais il peut demander au juge des tutelles d'en être déchargé.

La responsabilité du mandataire peut être mise en cause en cas de mauvaise exécution, d'insuffisance ou de faute dans l'exercice de sa mission. Il peut être condamné à indemniser le mandant.

Causes qui mettent fin au mandat (art. 483 et 484) et **interrogations sur sa pérennité**.

- le placement en curatelle ou en tutelle de la personne protégée, sauf décision contraire du juge qui ouvre la mesure ;
- le juge peut suspendre les effets du mandat pour le temps d'une mesure de sauvegarde de justice ;
- la révocation du mandat prononcée par le juge des tutelles à la demande de tout intéressé, notamment lorsqu'il s'avère que les règles du droit commun de la représentation ou celles relatives aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux apparaissent suffisantes pour qu'il soit pourvu aux intérêts de la personne par son conjoint ;
- tout intéressé peut saisir le juge des tutelles aux fins de contester la mise en œuvre du mandat ou de voir statuer sur les conditions et modalités de son exécution.

Réponse

Créer la société civile avant le régime de protection.

Droit de vote plural.

Le Juge des tutelles détient un droit de vote minoritaire.

La cession des actifs immobilisés et la possibilité de contracter un prêt sont du pouvoir du gérant (inclus dans l'objet social ; pas de vote).

Exemple. Situation

Monsieur et Madame vivent en union libre. Madame est anglaise. Ils acquièrent leur résidence principale en indivision 50 - 50.

Le couple a des enfants mineurs. Monsieur décède.

Les enfants héritent de la moitié de la résidence principale.

Madame est en indivision avec ses enfants pour l'autre moitié.

Les enfants sont placés sous le régime de l'administration légale.

Madame exerce seule l'autorité parentale, mais elle doit recueillir l'accord du juge des tutelles pour vendre l'immeuble (C. civ., art. 387-1).

Madame souhaite vendre la résidence et s'installer en Angleterre.

→ Il est fort probable que le JAF ne lui donne pas son accord pour vendre la résidence principale (pas de réserve héréditaire).

Réponse

Monsieur et Madame créent une société civile qui acquiert la résidence principale.

Les statuts désignent Monsieur et Madame gérants de la société, avec les pouvoirs les plus étendus, et prévoient qu'au premier décès, le survivant sera seul gérant.

Le survivant décide seul de vendre ou non la résidence, sans avoir à obtenir l'accord du juge des tutelles.

Société civile et prodigalité

La société civile peut servir à protéger une personne que l'on ne souhaite pas placer sous un dispositif expressément prévu par la loi.

A l'inverse, elle peut servir à combler des situations qui ne sont pas prévues par la loi, telle **que la prodigalité**.

La loi 2007-308 du 5 mars 2007 a supprimé la prodigalité comme motif de protection.

C. civ., art. 488, al. 2 ancien : « Peut pareillement être protégé le majeur qui, par sa prodigalité, son intempérance ou son oisiveté, s'expose à tomber dans le besoin ou compromet l'exécution de ses obligations alimentaires ».

2. Personnes handicapées

Environ 2,7 millions de personnes handicapées en France. Environ 5% de la population.



10 % des familles concernées de près ou de loin.

Une espérance de vie qui s'allonge avec les progrès de la médecine.

1980 : environ 20 ans d'espérance de vie. L'enfant handicapé décédait avant ses parents.

Aujourd'hui : seulement 10 ans de moins qu'une personne non handicapée.

Problématiques:

- « L'après-nous ».
- Un environnement social et juridique complexe (Code de l'action sociale et des familles).
 - Pour les parents, un parcours du combattant.
 - Les coûts : en moyenne 5 000 € / mois en maison spécialisée.
 - Atténuer les conséquences du remboursement de l'aide sociale.

Une forte contribution financière des parents et de la collectivité : l'aide sociale.

Loi n° 2002-303 du 4 mars 2002, l'aide sociale est récupérable pour l'essentiel au décès de la personne dans le cadre d'un recours contre la succession.

Mais, selon l'ordre des décès, la récupération de l'aide sociale peut placer le parent survivant et la fratrie dans une situation financière difficile.

Exemple

Mariés, André et Béatrice ont 3 enfants, Françoise, Gérard, Hadrien. Hadrien est handicapé et il bénéficie de l'aide sociale. Son handicap nécessite une aide rapprochée de ses parents. Sa mère a cessé toute activité professionnelle pour s'en occuper.

Son père, André, décède.

Les enfants et le conjoint survivant héritent d'un immeuble en indivision.

Hadrien décède. Le département introduit un recours en récupération.

Créancier de la succession, le département est payé par prélèvement sur l'actif avant le partage (C. civ., art. 815-17). Il peut poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble indivis.

Les aides sociales récupérables

	Sur la succession	Contre donataires	Retour à meilleure fortune
Allocation		Non, mais	Non
supplémentaire		jurisprudences	Non
CSS, L 815-12	Seuil : 39 K€	contraires	
Allocation de solidarité	(CSS, D 815-1)	Inclusion dans	
aux personnes âgées		l'actif successoral	Non
CSS, L 815-12		(CSS, D 815-6)	
Aide à domicile	Seuil : 46 K€	Dès le 1 ^{er} €	Oui
CASF, L 231-1	(CASF, R 132-11)	Des le 1º €	
Aide à l'hébergement	Dès le 1 ^{er} €		Oui
pour personnes âgées	(CASF, L 232-19)		
Aide à l'hébergement	Dès le 1 ^{er} € mais		
pour personnes	pour certains	Non	Non
handicapées	héritiers		

+ Récupération sur assurance-vie : L n° 2015-1776, 28 déc. 2015

Solutions pour limiter les conséquences du remboursement de l'Aide

→ Communauté universelle + clause d'attribution intégrale

Si l'enfant handicapé décède avant son parent, il n'héritera pas. La charge de remboursement passera à ses éventuels héritiers.

S'il décède après ses deux parents, l'aide sociale sera récupérable.

Mais en présence d'enfants d'un premier lit, la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale est inopérante de par l'action en retranchement.

→ Société civile

L'Aide sociale est récupérable à la première succession. Mais...

Une collectivité territoriale ne peut détenir une participation dans une société civile **qu'après autorisation par décret en Conseil d'Etat** (Rép. min. n° 9988, JOAN, 17 nov. 2003).

L'autorisation est refusée si la participation présente des **risques financiers** ou des garanties insuffisantes.

Dans les statuts :

- Clauses d'agrément
- Limiter les pouvoirs (droit de vote plural au profit des fondateurs)
- Intégrer un risque : clause de partage inégal des bénéfices et des pertes.

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société

III. Applications de la société civile

- 1. Chef d'entreprise et société civile
- → 2. Applications sans ou avec démembrement
- **3.** Applications avec démembrement
- IV. Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

Plan Société Civile Patrimoniale

2. Applications sans ou avec démembrement

- 1°. Optimiser la transmission : capital faible ; réserves
- 2°. Prévenir les inconvénients de l'indivision
- 3°. Conserver la propriété de ses biens
- 4°. Ecarter des personnes indésirables
- 5°. Assouplir les règles de la réserve héréditaire
- 6°. Garder la gestion des biens d'un enfant mineur, d'un incapable majeur, d'une personne handicapée
- → 7°. Rendre liquide un patrimoine immobilier.

3. Applications avec démembrement

- 1°. Consolider le démembrement de propriété
- 2°. Optimiser la transmission et conserver la gestion
- 3°. Assurer le logement du concubin survivant

7°. Rendre liquide un patrimoine immobilier

Réponse: vendre un patrimoine immobilier à « sa » société « vente à soi-même »).

Exemple

Madame et Monsieur détiennent un patrimoine essentiellement investi en immobilier, auquel ils sont très attachés. Ils ne veulent pas s'en séparer.

Mais ils estiment être trop investis dans la pierre. Ils souhaitent diversifier leur patrimoine pour en réduire le risque et accroître la liquidité.

Ils n'ont pas besoin de revenus et préfèrent capitaliser jusqu'à leur retraite, dans 15 ans.

Ils décident d'arbitrer 1 000 000 € d'immobilier en placements financiers.

Réponse

Madame et Monsieur créent une société civile à capital faible, 100 000 €.

Ils vendent à la société de préférence les immeubles locatifs exonérés de plus-values et ceux pour lesquels il n'y a pas de crédit en cours. Ils perçoivent 900 000 € en liquidités.

La société civile achète les immeubles. Pour financer l'acquisition, elle obtient d'une banque un crédit in fine à 4 % sur 15 ans.

Actif	Passif	
Immobilier locatif : 1 000 000 €	Capital : 100 000 €	
	Emprunt : 900 000 €	

La rentabilité nette de l'immobilier détenu par la société civile est de 4,5 %.

Madame et Monsieur placent les 900 000 € de liquidités en assurance-vie qui couvre la garantie exigée par la banque.

La rentabilité des placements est de 4%.

Après 15 ans, les contrats s'élèvent à 1 620 000 €, grâce à la capitalisation. Madame et Monsieur apportent 900 000 € en compte courant à la société pour rembourser le capital du prêt in fine.

Le compte courant est ensuite progressivement remboursé grâce à la trésorerie provenant des loyers.

Conséquences économiques

Dès la vente de l'immobilier à la société, Madame et Monsieur disposent de 900 000 € de liquidités.

15 ans plus tard, après l'apport de 900 000 € en compte courant à la société pour rembourser le capital, ils leur reste 720 000 € en assurance vie (1 620 000 – 900 000 €).

Le patrimoine est mieux diversifié.

Conséquences fiscales

L'assurance vie bénéficie d'une fiscalité particulièrement avantageuse.

Madame et Monsieur déduisent de leurs revenus fonciers les intérêts de l'emprunt contracté par la société.

Ils réalisent chaque année une économie d'impôts.

Abus de droit?

Non, le but n'est pas exclusivement ou principalement fiscal.

 Rescrit 2010/28 (ENR), 20 avril 2010. Rachat de son habitation principale et intérêts d'emprunt : le crédit d'impôt est applicable sur les intérêts de l'emprunt souscrit pour racheter l'habitation principale qui avait été vendue. →

Comité de l'abus de droit fiscal

BOI 13 L-13-10, 29 décembre 2010 Avis rendus, séances n° 3 et 4 de l'année 2010.

Vente à une société civile : absence d'abus de droit

Affaires n° 2010-04, 2010-05, 2010-06

M vend un immeuble à « sa » société civile qui souscrit un emprunt in fine. Avec le prix, M souscrit des contrats d'assurance-vie, avec pour bénéficiaires ses neveux et nièces par alliance, co-associés de la société.

M décède. Les neveux et nièces héritent des parts de la société qui par l'emprunt ont une faible valeur, donc une base taxable aux droits de mutation réduite, au tarif de 60 %. Ils reçoivent également les sommes des contrats d'assurance-vie avec la fiscalité qui y est attachée (20 % ou 25 % au-delà de l'abattement de 152 500 € par bénéficiaire).

Comité de l'abus de droit fiscal :

- La SCI ne peut être qualifiée de fictive ; elle a fonctionné normalement, et a répondu à l'objectif de ses fondateurs d'assurer la pérennité de la détention et de l'exploitation dans un cadre familial d'un immeuble de rapport d'une manière plus efficace que n'aurait pu le faire une indivision.
- La société a une **personnalité juridique et un patrimoine distincts** de ceux de ses associés. La SCI et M ont respectivement reçu l'immeuble vendu et le prix de vente. Il en résulte que l'acte de cession ne peut être requalifié en donation.

L'administration s'est rangée à l'avis émis par le Comité.

⊗ • CE, 9è et 10è ch. réunies, 8 févr. 2019, n° 407641

Vente de sa résidence secondaire à sa société civile : abus de droit

CGI, art. 15 II: les revenus d'un logement dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'IR → les charges ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

Pour éviter CGI art. 15 : vente de la résidence à société civile à l'IR et location de l'immeuble par la société civile à l'ancien propriétaire.

Abus de droit compte tenu des circonstances :

- recherche de l'imputation des charges sur le revenu global
- le loyer correspondait aux échéances de remboursement de l'emprunt, et non à la valeur d'usage avec une sous-évaluation des loyers.

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société

III. Applications de la société civile

- 1. Chef d'entreprise et société civile
- 2. Applications sans ou avec démembrement
- → 3. Applications avec démembrement
- IV. Fiscalité
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

Plan Société Civile Patrimoniale

2. Applications sans ou avec démembrement

- 1°. Optimiser la transmission : capital faible ; réserves
- 2°. Prévenir les inconvénients de l'indivision
- 3°. Conserver la propriété de ses biens
- 4°. Ecarter des personnes indésirables
- 5°. Assouplir les règles de la réserve héréditaire
- 6°. Garder la gestion des biens d'un enfant mineur, d'un incapable majeur, d'une personne handicapée
- 7°. Rendre liquide un patrimoine immobilier.

3. Applications avec démembrement

→ 1°. Consolider le démembrement de propriété

- 2°. Optimiser la transmission et conserver la gestion
- 3°. Assurer le logement du concubin survivant

1°. Consolider le démembrement de propriété

Problèmes du démembrement

L'usufruitier et le nu-propriétaire ont des **intérêts opposés** : le premier souhaite des revenus, le second désire une croissance du capital à terme.

Or, le démembrement entraîne une division et donc **une perte des pouvoirs de gestion**, puisque la cession d'un bien est soumise à l'accord respectif du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Certains produits de placement ne produisent aucun revenu ; les droits économiques de l'usufruitier sont incertains ou nuls.

La divergence d'intérêts et la division des pouvoirs sont propices aux **tensions familiales**.

Démembrement direct sur les actifs

C. civ., art. 621, loi du 13 juin 2006 : La cession simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien met fin au démembrement.

Sauf accord des parties pour reporter le démembrement sur un autre bien, le prix se répartit entre usufruitier et nu-propriétaire, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier et du revenu net qu'il peut espérer obtenir (valeur économique). Cass. civ., 25 févr. 1997

• La société civile consolide le démembrement de propriété



- Le démembrement porte sur les parts sociales, et non sur les actifs détenus par la société : le gérant et associé de parts de préférence dispose de tous les pouvoirs ; il gère librement les actifs et accomplit les actes d'administration et de disposition, sans avoir à recueillir l'accord des nus propriétaires des parts sociales ;
- Les fruits correspondent au dividende ; le dividende comprend non seulement les revenus, **mais aussi les plus-values** ;

- En cas de besoin de liquidités, la société peut accorder au fondateur des avances en compte-courant ;
- Concernant la fiscalité, les droits de mutation peuvent être diminués par l'application de la décote pour illiquidité, le choix d'un capital faible, l'affectation du bénéfice en réserves...

La société civile pour optimiser la fiscalité

	Actifs immobiliers et financiers	Parts de société civile
Pouvoirs de gestion	(3)	
Droits économiques : revenus	(3)	©
Fiscalité : droits de mutation	<u></u>	©©

2°. Optimiser la transmission et conserver la gestion

Donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit sur les actifs

Domaines d'applications privilégiés :

LA TRANSMISSION LA PROTECTION DU CONJOINT

CGI, art. 669 : la valeur fiscale de la nue-propriété est inférieure à celle de la pleine propriété.

CGI, art. 1133 : aucun droit de mutation n'est dû lorsque l'usufruit s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.

Comparaison avec l'assurance vie

- a) Comparaison économique
- b) Comparaison juridique
- 1° Philosophie transmissive
- 2° Gestion des capitaux
- c) Comparaison fiscale

a) Comparaison économique

Assurance vie > SCF.

Possibilité de procéder à des avances ou des rachats.

b) Comparaison juridique

1° Philosophie transmissive

Assurance vie. Transmettre à son décès :

- en toute confidentialité;
- sous forme d'un capital ou d'une rente ;
- en tirant parti des avantages fiscaux réservés à l'assurance vie (l'assurance-vie n'est ni réductible, ni rapportable à la succession).

Société civile. Organiser ouvertement le partage de son vivant :

- tout en bénéficiant des avantages fiscaux réservés aux donations ;
 - en gardant la maîtrise de gestion des biens transmis (vote plural).

2° Gestion des capitaux

SCF > Assurance vie : possibilité de détenir des immeubles et de gérer soit même un portefeuille en direct.

c) Comparaison fiscale

	Valeurs mobilières	Assurance-vie	Démembrement Société civile avec contrat de capitalisation
Impôt sur le revenu			© 1
Droits de mutation à titre gratuit	(3)		©© 2

- 1. IR: Contrat de capitalisation = Assurance-vie
- 2. Si donation des parts

1° Droits de mutation

Variables

Assurance-vie: taxes variables selon

la date de souscription du contrat (20 11 1991), la date du versement des primes (avant ou après 70 ans), le nombre de bénéficiaires, le montant des capitaux transmis

Démembrement et société civile : droits de mutation variables selon

le lien de parenté entre usufruitier et nu-propriétaire, les donations réalisées depuis moins ou plus de 15 ans, l'espérance de vie de l'usufruitier.

<u>Situation.</u> Monsieur 66 ans et son épouse 60 ans sont mariés en régime de communauté réduite aux acquêts. Ils souhaitent transmettre à leurs deux enfants un capital de 1 200 000 €.

Aucune donation antérieure n'a été faite.

Hypothèses. Monsieur et Madame ont souscrit chacun un contrat de 600 000 €.

L'espérance de vie de Monsieur est de 17 ans ; celle de Madame est de 26 ans (tables INSEE 2003-2005).

La rentabilité des placements est de 4%.

Réponse - Coût de la transmission

- **Assurance vie**: 440 000 €

- Donation nue-propriété: 100 732 €

1°) Assurance vie (taxe à 20%)

Contrat de Monsieur

La valeur d'un capital de 600 000 € placé à 4 % pendant 17 ans est de 1 168 740 €.

Au décès de Monsieur, chaque enfant reçoit 584 370 €, dont 431 870 € taxables à 20% (584 370 € – abattement de 152 500 €).

La taxe s'élève à 86 374 € (431 870 € x 20%) par enfant.

Pour les deux enfants, le coût et de 172 748 € (86 374 € x 2).

Contrat de Madame

La valeur d'un capital de 600 000 € placé à 4 % pendant 26 ans est de 1 663 482 €.

Au décès de Madame, chaque enfant reçoit 831 741 €, dont 679 241 € taxables à 20%.

Pour les deux enfants, le coût est de 271 696 € (679 241 € x 20 % x 2).

Total des taxes pour les deux contrats :

444 444 € (172 748 € + 271 696 €).

Contrats d'assurance vie : Droits de succession ou taxe spécifique

Date de souscription	Date de versement des primes		
du contrat	Avant le 13 octobre 1998	A compter du 13 oct 1998	
Avant le 20 novembre 1991	Pas de taxation aux droits de mutation .	Sur la fraction excédant 152 500 € qui revient à chaque bénéficiaire, quel que soit l'âge de l'assuré lors du versement des primes : prélèvement de 20 % (700 K€) ou 31,25 % Exonération du conjoint et du partenaire pacsé.	
A compter du 20 nov 1991 :			
- primes versées avant le 70 ^{ième} anniversaire de l'assuré	Pas de taxation aux droits de mutation.	Sur la fraction excédant 152 500 € qui revient à chaque bénéficiaire : prélèvement de 20 % (700 K€) ou 31,25 % (CGI, art. 990 I).	
- primes versées après le 70 ^{ième} anniversaire de l'assuré	Droits de mutation par décès sur la fraction des primes qui excèdent 30 500 € (CGI, art. 757 B). Exonération du conjoint ou du partenaire pacsé.	Droits de mutation par décès sur la fraction des primes qui excèdent 30 500 € (CGI, art. 757 B). Exonération du conjoint et du partenaire pacsé.	

Assurance vie

	Monsieur	Madame
Valeur du contrat au décès	1 168 740 €	1 663 482 €
Capital revenant à chaque bénéficiaire	584 370 €	831 741 €
Abattement	152 500 €	152 500 €
Taxable	431 870 €	679 241 €
Taxe 20% par enfant	86 374 €	135 848 €
Taxe pour les deux bénéficiaires	172 748 €	271 696 €
Total	44	14 444 €

Donation nue-propriété

1 200 K€, bien commun

2 donateurs : Monsieur 66 ans, Madame 60 ans

2 donataires

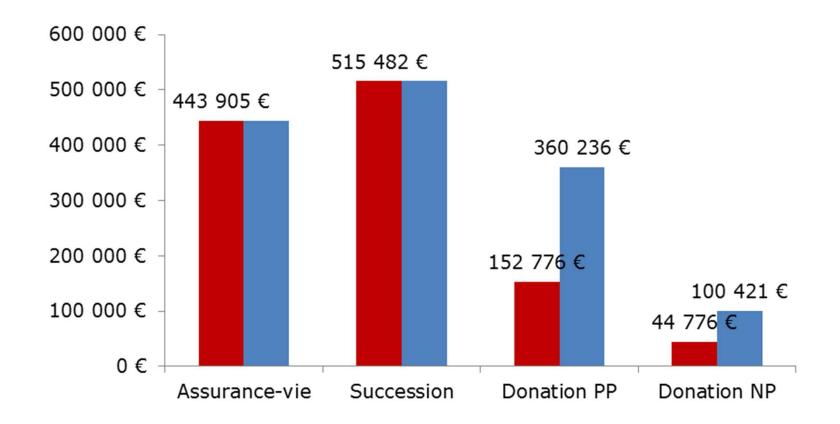
	Donation NP	
Base taxable	Madame	Monsieur
Valeur en pleine propriété	600 000 €	600 000 €
Valeur de la nue-propriété	300 000 €	360 000 €
Part revenant à chaque enfant	150 000 €	180 000 €
Droits dus par chaque enfant		
Abattement ligne directe	100 000 €	100 000 €
Net taxable	50 000 €	80 000 €
Droits dus par enfant et par parent	8 194 €	14 194 €
Pour les enfants, par parent	16 388 €	28 388 €
Total des droits	44 77	76 €

Au décès, l'usufruit rejoint la nue-propriété sans droit (CGI 1133).

Les droits de mutation sont perçus au moment de la donation, alors que la taxe de 20% en assurance vie est payée au décès de l'assuré. Pour comparer le coût de la donation avec réserve d'usufruit à celui de l'assurance, il convient d'ajouter au total des droits de mutation, les intérêts qu'aurait produit un capital équivalent placé jusqu'au décès (espérance de vie).

Coût équivalent		= 100 421 €
Valeur future =	16 388 x (1 + 4%) ²⁶	= 45 685 €
<u>Madame</u>		
Valeur future =	28 388 x (1 + 4%) ¹⁷	= 54 736 €
Monsieur		

Bleu : coût équivalent



Pour réduire les droits de mutation, les parents ont intérêt à associer Assurance vie et Société civile.

Monsieur souscrit un contrat d'assurance vie de 156 578 €. Après 17 ans à 4 %, la valeur du contrat s'élève à 305 000 €. Si Monsieur décède, les abattements sont de 305 000 € (152 500 € par enfant).

Taxe d'assurance vie : 0 €.

Madame souscrit un contrat d'assurance vie de 110 010 €. Après 26 ans à 4 %, la valeur du contrat s'élève à 305 000 €. Si Madame décède, taxe d'assurance vie : 0 €.

3°. Assurer le logement du concubin survivant

Couples mariés / Concubins

Couples mariés

L'époux survivant dispose de deux droits successifs destinés à lui assurer la jouissance du logement familial :

- un droit temporaire au logement et au mobilier le garnissant, pendant les douze mois qui suivent le décès (C. civ., art. 763);
- un droit viager d'habitation du logement et d'usage du mobilier, s'il n'en a pas été privé par testament notarié (C. civ., art. 764).

Si le logement familial est détenu par une Société civile, le logement familial appartient à la société et non aux époux.

Le conjoint survivant ne peut bénéficier des droits temporaire et viager sur le logement, à moins que les époux aient pris soin de conclure avec la société un bail ou une convention d'occupation.

Rép. min. « Perben », 25 janv. 2005, n° 39324

Concubins, partenaires

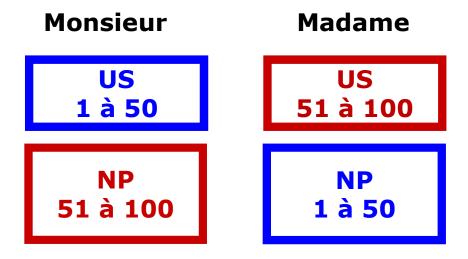
- Au premier décès, pas d'attribution préférentielle du logement familial, sauf pour pacsés ;
- aucun droit légal sur la succession, pas de quotité disponible spéciale. Le concubin peut disposer de la totalité de son patrimoine qu'en l'absence de descendant et d'ascendant

Réponse : société civile avec démembrement « croisé ».

• Fiscalité époux et partenaires PACSés.

Exonération de droits de mutation par décès.

La société civile avec démembrement croisé



Monsieur, 52 ans, et Madame, 45 ans, vivent en union libre. Ils ont chacun des enfants d'un premier lit.

Ils souhaitent acquérir leur habitation principale et désirent que le survivant puisse l'occuper et en disposer librement.

Réponse

Monsieur et madame constituent une société civile dont le capital est divisé en 100 parts.

Ils se désignent co-gérants (?) avec les pouvoirs les plus étendus et les statuts prévoient que le survivant sera seul gérant.

Ils apportent à la société les sommes correspondant au prix de la résidence ou empruntent à titre personnel pour financer le capital de la société (capital fort).

En rémunération de leurs apports, il leur est attribué la moitié des parts en pleine propriété :

- à Monsieur, les parts numérotées de 1 à 50 ;
- à Madame, les parts numérotées de 51 à 100.

Ils échangent la nue-propriété de leurs parts, dont la valeur fiscale est respectivement de 50 % de la pleine propriété pour Monsieur et 40 % pour Madame.

Après l'échange:

- Monsieur est usufruitier des parts 1 à 50 et nu-propriétaire des parts 51 à 100 ;
- Madame est usufruitière des parts 51 à 100 et nu-propriétaire des parts 1 à 50.



Ils échangent la nue-propriété de leurs parts, dont la valeur fiscale est respectivement de 50 % de la pleine propriété pour Monsieur et 40 % pour Madame.

	Monsieur	Madame
Parts 1 à 50	Usufruit	Nue-propriété
Parts 51 à 100	Nue-propriété	Usufruit

Monsieur décède. Conséquences juridiques

- L'usufruit portant sur les parts 1 à 50 s'éteint ; madame devient plein propriétaire de ces parts
 - elle conserve l'usufruit des parts 51 à 100 ;
- les enfants du défunt héritent de la nue-propriété des parts 51 à 100.

Madame peut jouir pleinement de la résidence et peut la faire vendre par la société si elle le souhaite.

	Héritiers	Madame
Parts 1 à 50		Pleine propriété
Parts 51 à 100	Nue-propriété	Usufruit

Conséquences fiscales

Au moment de l'échange

Les droits de mutation de 5 % sont dus **sur le montant du lot le plus élevé**, soit sur 50 % (valeur fiscale de la nue-propriété de Monsieur) de la moitié de la valeur des parts.

Si, les concubins avaient plus de 61 ans, ils auraient intérêt à échanger l'usufruit plutôt que la nue-propriété, la valeur fiscale de l'usufruit diminuant avec l'âge.

Un capital social faible aurait minoré le montant des droits, mais aurait pour inconvénient de faire apparaître un compte courant qui pourrait être réclamé par les héritiers.

Au premier décès

L'usufruit des parts sociales du défunt s'éteint pour reconstituer la pleine propriété.

CGI, art. 1133 du CGI : il n'est dû ni droit de mutation sur la valeur de l'usufruit, ni impôt sur les plus-values réalisées pendant la durée de l'usufruit.

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société
- III. Applications de la société civile

IV. Fiscalité

- → 1. Décisions qui allègent ou aggravent l'impôt
- 2. Fiscalité de l'associé et de la société
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

Société civile à l'IR : optimiser la fiscalité

- © Solutions pour atténuer l'impôt
- Décisions aggravant l'impôt
- 1°. Impôt sur le revenu
- 2°. Si cession de parts : impôt sur la plus-value
- **3°.** Droits d'enregistrement
- **4°.** Droits de mutation à titre gratuit
- **5°.** Impôt sur la fortune immobilière

1°. Impôt sur le revenu

© Emprunt

Les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de biens immobiliers nus donnés en location, sont déductibles des revenus fonciers (CGI, art. 31-I-1°-d), que l'emprunt soit contracté

par la société civile à l'IR

par l'associé personnellement pour financer son **apport** (capital fort libéré immédiatement) ou pour **acquérir des parts** de SCI (BOI-RFPI-BASE-20-80),

y compris si c'est la société qui prend en charge le remboursement, capital et intérêts, du prêt contracté personnellement.

Rép. min. « Baudot », JO Sénat 3 juin 2004, n° 09898 CE, 26 juill. 1985.

© Comptes courants d'associés

Au même titre que les intérêts d'emprunt, les intérêts des comptes courants d'associés sont déductibles des revenus fonciers, dans certaines limites et sous conditions :

- le capital doit être entièrement libéré;
- l'associé doit pouvoir justifier d'une corrélation suffisante entre le montant du compte courant rémunéré et l'importance des sommes utilisées pour la réalisation des dépenses

```
CE, 7<sup>è</sup> et 8<sup>è</sup> ss-sect., 8 juill. 1988, n° 64902
CE, 7<sup>è</sup> et 8<sup>è</sup> ss-sect., 10 févr. 1989, n° 57606
```

Par exemple, les intérêts des comptes courants ne sont pas déductibles lorsque la capacité de financement de la société est largement supérieure au montant des travaux.

2°. Si cession de parts : impôt sur la plus-value

© Société à prépondérance immobilière

Lorsque la cession porte sur les parts de société qui n'est pas à prépondérance immobilière, la plus-value est taxé selon le régime des plus-values mobilières (PFU ou IR avec abattement 65 %).

La cession de parts d'une société à prépondérance immobilière est plus avantageuse : 36,2 % avec abattement pour durée de détention.

CGI, art. 150 UB

2. Si cession de parts : impôt sur la plus-value

© Société à prépondérance immobilière

Lorsque la cession porte sur les parts de société qui n'est pas à prépondérance immobilière, la plus-value est taxé selon le régime des plus-values mobilières.

PFU

ou TMI avec abattement pour durée de détention + PS 17,2 %.

La cession de parts d'une société à prépondérance immobilière est plus avantageuse : 36,2 % avec abattement pour durée de détention.

CGI, art. 150 UB

© Compte courant

Lorsque des parts sont cédées à titre onéreux, le prix de vente est généralement fixé en tenant compte de l'actif net réel de la société (capitaux propres + plus-values latentes) et du montant des comptes courants.

La part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable, sous réserve que l'associé puisse justifier l'existence de sa créance.

Rép. min. « Ducout », JOAN, 2 août 1999, n° 25882

Seule la fraction du prix de cession correspondant au transfert des parts sociales est retenue pour le calcul de la plus-value.

La non-prise en compte des comptes courants dans le prix de cession se justifie par le fait qu'ils proviennent de sommes qui ont déjà été imposées.

• Capital social faible ou fort non libéré

Pas d'incidence sur la plus-value en cas de cession des parts.

Au passif : réserves ou comptes courants.

Comptes courants : la part du prix correspondant aux comptes courants n'est pas imposable, sous réserve que l'associé puisse justifier l'existence de sa créance.

Réserves : le prix d'acquisition des parts est majoré de la quotepart des bénéfices déjà imposés.

CE « Quemener », 16 févr. 2000, n° 133296

CE « Baradé », 9 mars 2005, n° 248825

Rép. min. « Biancheri », JOAN, 31 janv. 2006, nº 66675.

Capital fort non libéré

Lorsque le capital est libéré avant la cession, la plus-value est calculée comme si le capital avait été libéré à l'origine.

Mais si les parts souscrites ne sont pas libérées au moment de leur cession, le prix d'acquisition à retenir est la valeur nominale des parts.

```
Rép. min. « Dhaille », JOAN, 2 oct. 1989, n° 12637
Rép. min. « Dubernard », JOAN, 3 juill. 1995, n° 20321
```

Le transfert de la charge de libération du cédant sur le cessionnaire est à ajouter au prix de cession.

Transmission à titre gratuit des parts longtemps après la création de la société

La transmission à titre gratuit des parts sociales est défavorable pour l'impôt sur les plus-values en cas de vente des actifs détenus par la société.

En principe, les mutations à titre gratuit effacent les plus-values. CGI, art. 150-0 D

Lorsque des parts sociales ont été acquises par donation ou succession et que la société vend un actif, le prix de revient est égal à la valeur de l'actif au jour de son **entrée dans la société** et non au jour **de la transmission** à titre gratuit des parts.

La donation de parts n'efface pas la plus-value des actifs détenus par la société. Cet inconvénient est évité en rapprochant les opérations d'acquisition et de donation.

Exemple

Prix acquisition 100. Valeur donation 150. Prix cession 200

Détention en direct

Monsieur achète un immeuble 100.

Plus tard, il le donne à sa fille. L'immeuble vaut alors 150.

Plus tard, la fille vend l'immeuble 200.

La donation par le père a effacé la plus-value.

Montant de la plus-value : 200 - 150 = 50.

Prix acquisition 100. Valeur donation 150. Prix cession 200

Détention de l'immeuble par la société civile

Monsieur crée une société civile qui acquiert un immeuble au prix de 100.

Plus tard, il donne les parts de la société à sa fille. Les parts valent 150.

Plus tard, la société vend l'immeuble pour 200.

La mutation de parts à titre gratuit n'a pas effacé la plusvalue relative à l'immeuble.

Montant de la plus-value : 200 - 100 = 100.

Dans cette situation, il faut vendre les parts - la plus-value est alors de 50 – mais il parfois impossible de trouver un acquéreur.

3°. Droits d'enregistrement sur cession de parts

La cession de parts de société civile est soumise aux droits d'enregistrement proportionnels à la charge de l'acquéreur.

- 5 % pour les sociétés à prépondérance immobilière, CGI, art. 726. Prépondérance immobilière pour les droits d'enregistrement : l'année précédant la cession des participations.
- 3 % pour les autres, avec un abattement de 23 000 € calculé à proportion du nombre de parts cédées sur le nombre total de parts de la société.
- ◆ Cession de droits démembrés : prise en compte de CGI 669 pour le calcul des droits d'enregistrement, et non du prix exprimé dans l'acte (CGI 683). CA Paris 13-9-2016 n° 2013/13840

1° Solution pour atténuer les droits d'enregistrement

© Capital faible et compte courant

Cession de parts de **société à prépondérance immobilière** (CGI, art. 726).

Taux de 5 % sur un capital faible.

La cession ou le remboursement des compte courants est soumis au droit fixe de 125 € (CGI, art. 726 II. BOI-ENR-DMTOM-40-10-20, n° 175).

2° Décision aggravant les droits d'enregistrement

⊗ Capital fort

Plus la valeur du capital cédé est élevée, plus les droits d'enregistrement de 3 % ou 5 % sont importants.

4°. Droits de mutation à titre gratuit

1° Solutions pour atténuer les droits de mutation à titre gratuit

© Capital faible

En donnant des parts d'une société à capital faible peu de temps après la création de la société, avant que les actifs aient acquis une plus-value, la base taxable aux droits de mutation est faible voire nulle.

© Donation de la nue-propriété

Pour optimiser la transmission, il est intéressant de transmettre de son vivant la nue-propriété des parts en se réservant l'usufruit.

La valeur fiscale de la nue-propriété transmise étant égale à une quote-part de la pleine propriété variant selon l'âge de l'usufruitier (CGI, art. 669), la base taxable aux droits de mutation est réduite.

© Emprunt contracté par la société

En cas de donation de parts sociales, les emprunts contractés par la société sont déductibles de la base taxable aux droits de mutation, sans aucune condition.

En cas de donation de biens grevés de dettes, l'emprunt contracté personnellement est également déductible, mais sous plusieurs conditions (CGI, art. 776 bis). Notamment :

- la dette doit être mise à la charge du donataire dans l'acte de donation et celui-ci doit démontrer qu'il en a supporté le paiement effectif, ce qui exclut les enfants mineurs ;
 - la prise en charge par le donataire doit être notifiée au créancier.

© Emprunt amortissable, plutôt qu'in fine

Les montants des intérêts d'un crédit amortissable sont moins élevés que ceux d'un crédit in fine. Les résultats sont donc supérieurs.

Si les résultats sont capitalisés en réserves, la société civile ayant contracté un prêt amortissable détiendra à terme un poste de réserves plus élevé et un compte courant moins élevé que si elle avait contracté un prêt in fine.

Or, les réserves peuvent en partie être transmises aux enfants en exonération de droits de mutation.

Par ailleurs, le compte courant est pleinement imposable aux droits de mutation, alors qu'une décote est applicable sur la valeur des parts et donc sur les réserves.

Exemple

Pour acquérir un immeuble valant 1 000 000 €, une société civile à capital de 300 000 € emprunte 700 000 € à 4 % l'an sur 15 ans et acquiert l'immeuble locatif de 1 000 000 € ayant une rentabilité nette annuelle de 4 %.

Après 15 ans, les réserves sont de 368 000 € pour le crédit amortissable et 180 000 € pour le crédit in fine.

Crédit amortissable

	ACTIF	PASSIF	
Immeuble	1 000 000 €	Capital	300 000 €
		Réserves	368 000 €
		Compte courant	332 000 €
Trésorerie	0 €	Emprunt	0 €
	1 000 000 €	-	1 000 000 €

Crédit in fine

	ACTIF	PASSIF	
Immeuble	1 000 000) € Capital	300 000 €
		Réserves	180 000 €
		Compte courant	520 000 €
Trésorerie	0	€Emprunt	0€
	1 000 000	J€	1 000 000 €

© Clauses de répartition inégalitaire du dividende et des pertes

Le partage des bénéfices et des pertes est proportionnel à la part de chaque associé dans le capital, sauf clause statutaire contraire (C. civ., art. 1844-1).

Bien rédigée, une clause de répartition inégale des dividendes et des pertes peut permettre aux parents de transférer un patrimoine au profit des enfants associés, sans droits de mutation.

Exemple : décision de répartir le dividende au prorata du capital (enfants nus propriétaires) et les pertes au prorata des droits de vote (les parents).

© Paiement de l'impôt sur les plus-values par l'usufruitier

Lorsque le démembrement porte directement sur un immeuble et que celui-ci est vendu, l'impôt sur la plus-value est obligatoirement dû par le nu-propriétaire.

Lorsque le démembrement porte sur un portefeuille de valeurs mobilières, l'impôt sur la plus-value de cession est dû par le nupropriétaire, sauf si le démembrement résulte d'une succession. Dans cette situation seulement, la plus-value peut être imposée au nom de l'usufruitier. Mais cette option est irrévocable (BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60).

La société civile offre plus de souplesse. Usufruitier et nupropriétaire des parts peuvent choisir chaque année la répartition de l'impôt qu'ils désirent, par une convention conclue et enregistrée avant la clôture de chaque exercice.

BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

La prise en charge de l'impôt sur la plus-value par l'usufruitier à la place du nu-propriétaire équivaut à un transfert de patrimoine en franchise de droits au profit de ce dernier.

A pratiquer habilement, sans excès.

© Abattement pour illiquidité

Les parts de société civile n'étant pas cotées en bourse, la valeur imposable aux droits de mutation doit faire l'objet d'une déclaration estimative (CGI, art. 758) et le montant de l'actif social n'est que l'un des éléments d'appréciation (Cass. com., 21 oct. 1997).

Il est souvent cité un abattement pour illiquidité de 10 à 20% de la base taxable. La décote sera plus proche de 20 % si les statuts comportent par exemple des clauses d'agrément qui attribuent au fondateur les pouvoirs d'empêcher la sortie d'un associé.

Cass. com., 6 mai 2003, n° 01-13118 (15 % d'abattement)

Cet abattement est également admis pour le calcul de l'IFI.

2° Décisions aggravant les droits de mutation

8 Capital fort libéré immédiatement et recours à l'emprunt

Lorsque les fondateurs choisissent un capital fort libéré immédiatement, ce sont eux qui empruntent personnellement, et non la société.

En cas de donation des parts, l'emprunt contracté personnellement n'est pas déductible de la base taxable aux droits de mutation.

© Comptabilisation des amortissements

A première vue, la comptabilisation des amortissements permet de réduire les droits de mutation : elle réduit l'importance des bénéfices et ainsi, celle des comptes courants qui sont pleinement imposables aux droits de mutation, sans abattement pour illiquidité.

Mais par ailleurs, les amortissements réduisent le résultat qui peut être affecté en réserves distribuables au profit des enfants, sans droit de mutation.

5°. Impôt sur la fortune immobilière IFI

© Abattement pour illiquidité

Comme pour les droits de mutation, il est admis un abattement pour illiquidité de 10 à 20% de la base taxable à l'IFI.

Cass. com., 6 mai 2003, n° 01-13118 (15 % d'abattement)

Beside de la contraction del contraction de la c

Sauf exceptions, lorsqu'un bien est démembré, c'est l'usufruitier qui est redevable de l'IFI sur la valeur de la pleine propriété (CGI, art. 885 G).

Le schéma qui consiste à n'apporter que la nue-propriété d'actifs à la société et à donner les parts à ses enfants conduit à une double imposition à l'IFI, dès lors que le donateur et le donataire sont taxables :

- celle des parents ; propriétaires de l'usufruit d'actifs, ils paient l'IFI sur l'évaluation de la pleine propriété ;
- celle des enfants majeurs ; pleins propriétaires de parts sociales, ils paient également l'IFI sur l'évaluation de la nue-propriété (BOI-PAT-ISF-30-20-20, n° 140).

La société civile pour optimiser la fiscalité

	Impôt sur le revenu	Impôt sur les plus- values	Droits d'enregistre ment	Droits de mutation à titre gratuit	IFI
Capital faible			©	©	
Capital fort			8		©
Réserves				(i)	©
Emprunt	©			©	
Compte courant	(3)		©	(3)	
Amortissements				8	
Dividende inégal				©	

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société
- III. Applications de la société civile

IV. Fiscalité

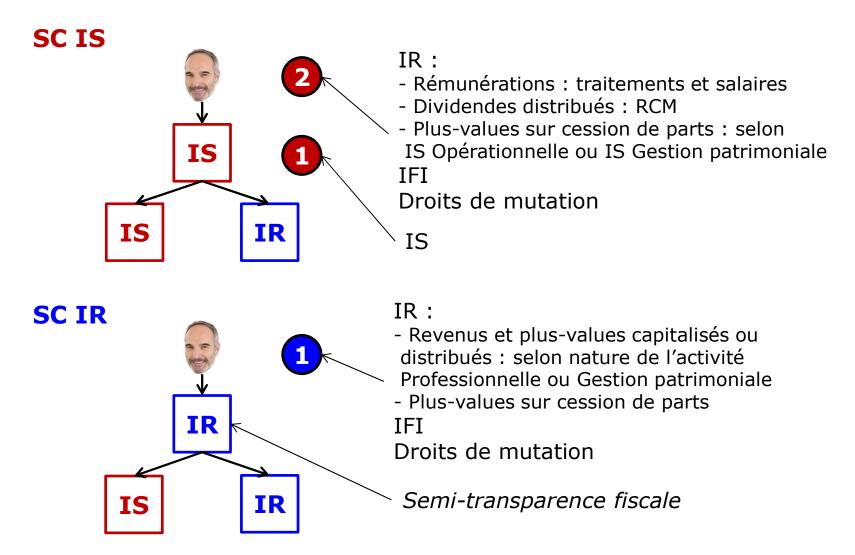
- 1. Décisions qui allègent ou aggravent l'impôt
- → 2. Fiscalité de l'associé et de la société
- V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

2. Fiscalité de l'associé et de la société

IS : capitaliser. Valoriser un patrimoine – immobilier - sur des générations

IR : obtenir des liquidités. Profiter de la vie, donner mais garder

- 1° Société civile à l'IS
- 2° Société civile à l'IR



1. L'associé est une personne physique

- a) La société civile est à l'IS
- b) La société civile est à l'IR

2. L'associé est une personne morale

- a) La holding est à l'IS:
- la fille est à l'IS
- la fille est à l'IR
- b) La holding est à l'IR:
- la fille est à l'IS
- la fille est à l'IR

1. L'associé est une personne physique

1º Société civile à l'IS

- Apport à société : droits d'enregistrement gratuit
- Apport d'actifs : impôt sur les plus-values (IPV) Si apport de titres à l'IS : report d'imposition
- Imposition de l'associé Distribution dividende : IR après abattement de 40 % Cession de parts à titre onéreux : IPV et droits d'enregistrement IPV : abattement pour durée de détention 65 % (CGI, 150-0 D-1 ter)
- Imposition de la société →

► Imposition de la société à l'IS

- Taux de droit commun : 28 %.
- Recettes et plus-values
- Immeubles,
 titres de société à prépondérance immobilière non cotés
 + contribution sociale 3,3 % sur l'IS, si CA ≥ 7 630 K€.

Taux réduits

PME Bénéfice < 38 120 € : 15 %

Plus-values Titres de participation : 0 % (12 % quote-part frais et charges).

2° Société civile à l'IR : imposition de l'associé personne physique

Nature de l'impôt		Montant	
Apports à société			
Plus-values immobilières		36,20 % (19+17,2) à 0 %	
	mobilières	PFU 30 % ou TMI abt 65 % ou 85 %	
Droits d'enregistren	nent		
Apport pur et simple		Gratuits	
Apport onéreux		5 % pour immeubles	
Gestion des actifs			
Immobilier	Revenus fonciers	TMI + 17,2 %	
	Plus-values immobilières	36,20 % (19+17,2) à 0 %	
Valeurs mobilières			
Revenus:	Actions, obligations	PFU ou TMI (abt 40% dividendes)	
	Comptes courants	PFU ou TMI + 17,2 %	
Plus-values :		PFU ou TMI - abattements 65 ou 85%	

Cession de parts			
A titre gratuit	(ATG): Droits de mutation	5 % à 45 % en ligne directe	
A titre onéreux (ATO) : Droits d'enregistrement		5 % immobilière 3 %, abattement 23 K€	
Plus-values :	Prépondérance immobilière	36,20 % à 0 %	
	Non immobilière	PFU 30 % ou TMI abt 65 %	
IFI		0 à 1,50 %, abt 10-20%	
Dissolution, li	Dissolution, liquidation, partage		
Plus-val	Plus-values non encore imposées :		
Immobilier		36,20 % à 0 %	
Valeurs mobilières		PFU ou TMI + 17,2 %	
Droits d'enregistrement :			
Dissolution		Gratuits	
Partage		2,50 %	

Cession de parts			
A titre gratuit (ATG): Droits de mutation		5 % à 45 % en ligne directe	
A titre onéreux (ATO) : Droits d'enregistrement		5 % immobilière 3 %, abattement 23 K€	
Plus-values :	Prépondérance immobilière	36,20 % à 0 %	
	Non immobilière	PFU 30 % ou TMI abt 65 %	
IFI		0 à 1,50 %, abt 10-20%	
Dissolution, li	Dissolution, liquidation, partage		
Plus-values non encore imposées :			
Immobilier		36,20 % à 0 %	
Valeurs mobilières		PFU ou TMI + 17,2 %	
Droits d'enregistrement :			
Dissolution		Gratuits	
Partage		2,50 %	

Pas de droits de partage en l'absence d'acte qui constate le partage
• CGI, art. 635, 1, 7° • BOI-ENR-PTG-10-10, n° 90

Date à prendre en compte pour l'imposition

Date de clôture de l'exercice sauf plus-values immobilières : date de la cession.

Les bénéfices sont considérés comme appréhendés par les associés à la date de leur réalisation, qui coïncide avec la clôture de l'exercice.

Par exception, l'impôt sur les plus-values immobilières est dû par les associés présents à la date de cession de l'immeuble et non pas par ceux présents à la clôture de l'exercice de la société (CGI, art. 150 VF).

Résidence principale : cession des parts ou cession de l'immeuble BOI-RFPI-SPI-10-20, n° 160 et 170

1. Cession des parts

L'exonération porte sur la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale.

Exonération selon la valeur du logement / actif social.

2. Cession de l'immeuble par la société

L'exonération porte sur la quote-part revenant à l'associé.

Que faut-il entendre par quote-part ? Fort probablement la quotepart des bénéfices (et non du capital).

Répartition de l'impôt entre associés

La répartition de l'impôt entre associés pleins-propriétaires, associés nus propriétaires et usufruitiers de parts sociales est effectuée avant la décision de répartition du dividende.

Deux situations:

- Parts non démembrées
- Parts démembrées.

- Parts non démembrées. Répartition de l'impôt

CGI, art. 8 : « ... les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de **bénéfices sociaux** correspondant à leurs droits dans la société... ».

Les associés sont personnellement soumis à l'IR comme s'ils détenaient directement les actifs, à hauteur de la part qui leur revient dans les résultats de la société,

y compris pour la part des bénéfices non perçus et laissés à la disposition de la société, étant considéré que les associés peuvent prélever le bénéfice à tout moment.

Anomalie imprimé fiscal n° 2072 : nombre de parts.

- Parts démembrées. Répartition de l'impôt BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20

- L'usufruitier est imposable à hauteur des bénéfices courants de l'exploitation : revenus fonciers, dividendes, intérêts des titres perçus, plus-values sur cessions de titres de placement ;
- Le nu-propriétaire est imposable à hauteur des bénéfices exceptionnels, qui incluent les plus-values de cession de l'actif immobilisé, par exemple celles qui proviennent de la vente de biens immobiliers et de titres de participation.

Les déficits reviennent au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

SAUF clause statutaire contraire ou convention contraire conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice.

Jurisprudence contraire aux déficits et à la convention \rightarrow

Possibilité pour l'usufruitier de déduire les déficits de ses revenus fonciers, sans convention conclue avant la clôture de l'exercice

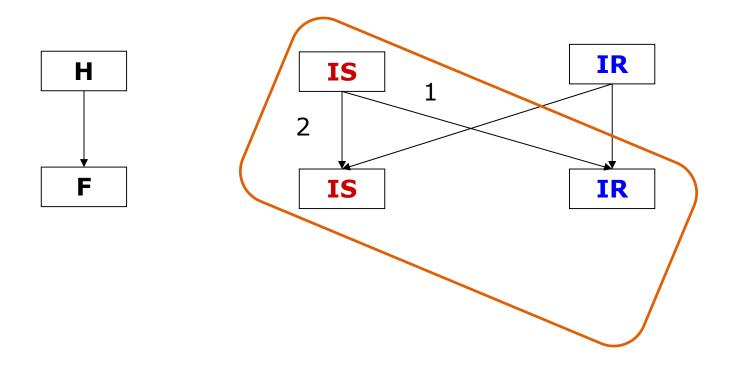
CE, 28 sept. 2018, nº 408029:

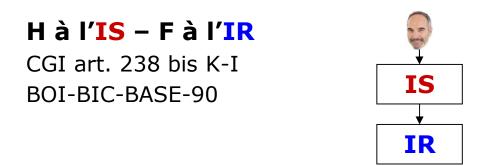
Il résulte de l'article 8 du CGI « qu'en cas de démembrement de la propriété des parts d'une société de personnes, l'usufruitier de ces parts est soumis à l'IR à raison de la quote-part des revenus fonciers correspondant aux droits dans les résultats de cette société que lui confère sa qualité.

Lorsque le résultat de cette société de personnes est déficitaire, l'usufruitier peut déduire de ses revenus la part du déficit correspondant à ses droits ».

2. L'associé est une personne morale Résultat des filiales

H est à l'**IS** F est à l'**IS** ou à l'**IR**





Le bénéfice de F est imposable selon les règles de l'IS.

H déclare sa quote-part de résultat IS dans F.

- Avantage : F comptabilise les amortissement, déductibles.
- Inconvénient : les plus-values immobilières de F sont imposées à l'IS (28 %) et non à l'IR (exonération après 30 ans, ou 15 ans pour l'immeuble affecté à l'exploitation).

Les dividendes distribués par F ne sont pas imposables car ils correspondent à des bénéfices déjà imposés.

CGI, art. 238 bis K

« Lorsque des droits dans une société article 8 du CGI sont inscrits à l'actif d'une personne morale passible de l'IS dans les conditions de droit commun ou d'une entreprise opérationnelle imposable à l'IR de plein droit selon un régime de bénéfice réel, la part de bénéfice correspondant à ces droits est déterminée selon les règles applicables au bénéfice réalisé par la personne ou l'entreprise qui détient ces droits ».



Les dividendes distribués par F sont imposables au niveau de H en tant que revenus de capitaux mobiliers.

H peut bénéficier des régimes :

- sociétés Mères (≥ 5 % de F)
- intégration fiscale (≥ 95 % de F)
- titres de participation (≥ 10 % de F), sauf si F est à prépondérance immobilière
 - fusion-absorption.

Holding à l'IS - Fille à l'IS : les effets de levier fiscaux

- Négime des sociétés mères (CGI 216). Participation ≥ 5% : dividendes de la fille retranchés du bénéfice de la mère.
- ▶ Intégration fiscale (CGI 223 A). Participation ≥ 95% : compensation des bénéfices et des pertes des sociétés du groupe.
 - Détention > 2 ans => exonération de la plus-value.
 - ▶ Fusions (CGI 210-0 A et B, CGI 38-7 bis)

Biens amortissables : étalement imposition des PV sur 5 ou 15 ans

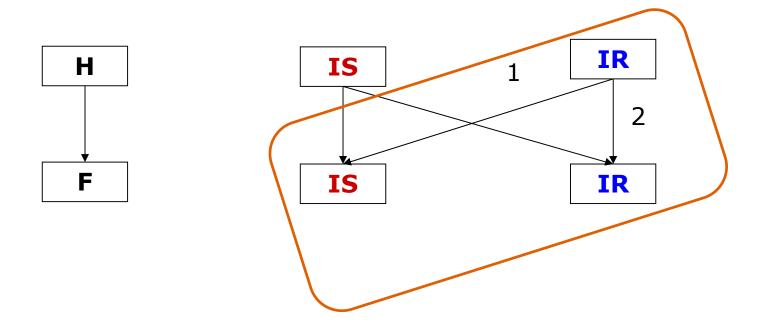
Biens non amortissables: sursis d'imposition des PV

Pour l'associé : sursis d'imposition des PV sur échange de titres.

Inconvénients IS: le coût de sortie des liquidités.

Résultat des filiales

H est à l'IR F est à l'IS ou à l'IR





Le bénéfice imposable de F est déterminé selon les règles de l'IS.

F acquitte l'IS.

Les dividendes distribués par F sont imposables au niveau de l'associé personne physique en tant que revenus de capitaux mobiliers.

Plan Société Civile Patrimoniale

Société Civile Patrimoniale

- I. Présentation de la société civile
- II. Administration de la société
- III. Applications de la société civile
- IV. Fiscalité

→ V. Statuts de la société civile : exemples de clauses

Rédaction des statuts

1. Obligation de conseil du rédacteur d'acte

Le rédacteur d'un acte (statuts, cession de parts) est tenu de l'obligation de conseil :

- informer dûment les parties sur la portée de leurs engagements ;
- les éclairer par écrit sur l'opportunité de l'opération, les conséquences juridiques et fiscales, les risques.

Cass. civ. 1, 27 nov. 2008, n° 07-18142

Cass. civ. 1, 9 nov. 2004, n° 02-12415

Rédaction des statuts

2. Exemples de clauses

La rédaction des statuts conditionne son efficacité.

Adapter la rédaction des statuts aux objectifs patrimoniaux et aux situations familiales particulières des fondateurs.

Etre particulièrement attentif à la rédaction

- de l'objet social
- des clauses relatives à la répartition des pouvoirs et des droits économiques entre usufruitiers, nus propriétaires et associés pleins propriétaires.

Motiver la création de la société civile pour éviter le but exclusivement ou principalement fiscal.

Finalités de la société :

- assurer la cohésion du patrimoine familial ;
- organiser la transmission en mutualisant entre les associés les aléas des écarts de rentabilité entre les différents actifs ;
 - garder le contrôle de la société et celui des actifs qu'elle détient ;
- de vaincre l'éventuel refus qu'aurait pu opposer le nu-propriétaire d'un immeuble d'assumer ses obligations légales ;
 - maîtriser l'entrée de nouveaux associés ;
 - éviter les inconvénients des aléas de l'indivision ;
- éviter qu'un créancier d'un indivisaire puisse déclencher le partage judiciaire des biens familiaux ;
 - -renforcer la protection du conjoint survivant non divorcé ...

Les statuts

Objet social

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, l'échange, l'administration, la mise à disposition, la gestion de tous biens de jouissance, de placements et de liquidités de toute nature, tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts..., y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées...;
- l'emprunt, le cautionnement simple ou hypothécaire nécessaires à la réalisation de l'objet ;
- la réalisation de toutes opérations immobilières et financières, l'emploi de fonds et valeurs, la prise de participations directes ou indirectes dans toutes entreprises ;
- le versement de sommes dans des comptes ouverts au nom des associés ...;
 - et généralement, toutes opérations ...

Modification des statuts

C. civ., art. 1836 al. 1: accord unanime sauf clause contraire.

Les présents statuts peuvent être modifiés à la majorité des droits de vote des associés.

▶ Apport d'actifs indivis : rémunéré par des parts en propre ou par des parts indivises.

Sauf disposition contraire, l'apport de biens et actifs indivis peut être rémunéré par des parts indivises ou en pleine propriété.

La décision appartient au gérant (majorité des droits de vote).

Lorsque l'apport est rémunéré par des parts indivises, l'apporteur a la qualité d'associé.

Droits de vote plural

Parts détenues en pleine propriété

Il est créé deux catégories de parts sociales :

- ... parts de catégorie A, à vote plural, numérotées ... à
- ... parts de catégorie B, à vote simple.

Les parts de catégorie A bénéficient d'un droit de vote 100 (1 part de catégorie A possède 100 voix).

Prévoir la déchéance des préférences pour toute transmission de parts.

Parts sociales indivises

Si le mandataire des parts sociales n'est pas prévu par les statuts : désignation par le juge en cas de désaccord.

C. civ., art. 1844. Cass. civ. 1, 15 déc. 2010, n° 09-10140

Prévoir le mandataire de parts sociales indivises.

« Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par le gérant ».

Responsabilité des associés

Responsabilité indéfinie, mais non solidaire (C. civ., art. 1857, al. 1) Limiter la contribution au passif de l'associé mineur. La clause est inopposable aux créanciers.

« L'associé mineur est exonéré de toute contribution au passif jusqu'à sa majorité ».

>> Cession de parts

Agréments

Toutes les parts sociales, y compris celles consenties aux ascendants ou descendants, ne peuvent être cédées qu'à la majorité des droits de vote.

Aucun associé n'est dispensé d'agrément.

Une personne ne peut être associée qu'avec l'agrément accordé à la majorité des droits de vote des associés.

Retrait d'un associé

L'autorisation de retrait peut être donnée par la majorité des droits de vote ou par le gérant :

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation obtenue à la majorité des droits de vote (donnée par le gérant).

Inaliénabilité

La collectivité des associés peut à tout moment décider de l'inaliénabilité de tout ou partie des parts ou des droits pour une durée n'excédant pas dix ans, ainsi que la levée de l'inaliénabilité.

Exclusion d'un associé

« Par décision prise à la majorité des droits de vote, un associé peut être exclu de la société pour non respect d'une règle prévue dans les statuts, absence répétée aux décisions collectives, non libération du capital, mésentente avec un ou plusieurs associés...

A compter de la notification de l'exclusion, l'associé perd sa qualité d'associé et est privé du droit de vote attaché à ses parts ».

Forme des décisions

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par **consultation écrite** des associés.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises à la majorité des droits de vote.

Affectation du résultat. Montant du dividende et répartition

Les décisions concernant l'affectation du résultat, le montant du dividende, sa composition, les modalités de paiement sont prises par le premier gérant statutaire, à défaut par la collectivité des associés.

Le dividende est partagé à proportion des droits de vote, sauf décision contraire prise à la majorité de l'ensemble des droits de vote de la société.

Conclusion

La société civile de famille :

Répond à un grand nombre de préoccupations familiales.

Souplesse pour aménager les statuts selon l'objectif désiré.

Capacité à dissocier l'avoir et le pouvoir.

Capacité à transformer des plus-values en revenus.

Exception au principe de « prohibition des pactes sur successions futures ».

Environnement juridique d'une grande stabilité pour organiser les relations entre les personnes d'une même famille.

Recommandations

- Avant la fiscalité, s'intéresser d'abord aux conséquences civiles et financières des opérations.
 - Ecarter les montages qui n'ont d'autre but que d'éluder l'impôt.
- Eviter la concomitance des opérations en espaçant suffisamment l'acte de donation d'une part et l'apport à société d'autre part ou inversement.
- Inscrire dans les statuts les motivations patrimoniales de la société civile, pour pouvoir démontrer que l'opération ne répond pas à des motivations exclusivement ou principalement fiscales.
- Respecter rigoureusement les formalités administratives légales et statutaires, tant au moment de la création qu'au cours de la vie de la société, pour éviter la fictivité de la société.

Je vous remercie pour votre participation

Henry Royal, Royal Formation henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

<u>Dossiers gratuits, videos</u> www.royalformation.com

<u>Formations avocats, experts comptables, notaires</u> www.royalformation.com

<u>Ingénierie du chef d'entreprise</u> www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com