



NOTE D'INFORMATION

SCI : COMMENT EVITER LES MAUVAISES SURPRISES !

La pratique révèle qu'il peut de-temps-à-autre s'avérer utile de rappeler certaines évidences.

Trouvant sans doute son origine dans un abus de langage, certaines personnes considèrent aujourd'hui que les sociétés civiles immobilières sont un instrument autonome exceptionnel de gestion et de transmission d'un patrimoine familial ou personnel, et que leur caractère bien souvent familial leur permet d'éluder certaines obligations auxquelles les autres formes sociétaires sont tenues.

Or il n'en est rien puisque les sociétés civiles immobilières sont avant tout des sociétés civiles ; et qu'elles sont de ce fait soumises au régime général prévu par les articles 1845 et suivants du Code civil.

Loin d'être la panacée, on ne peut que regretter le constat malencontreusement trop fréquent selon lequel la société civile immobilière peut se révéler périlleuse lorsque son fonctionnement est pris à la légère¹.

Absence de comptabilité, carences répétées de la gérance en matière de tenue des assemblées générales d'approbation des comptes sociaux, ou encore remise en cause par l'administration fiscale du caractère civil de la société... autant d'écueils pouvant avoir d'amères conséquences tant pour les dirigeants que pour les associés ; et qu'une rigueur a minima de la part de la gérance aurait pu limiter voire éviter.

C'est dans cet esprit préventif que s'inscrit la présente note : rappeler que le respect de règles élémentaires de fonctionnement des sociétés civiles permet d'éviter de lourdes désillusions.

¹ Guillaume CHAUCHATROZIER, Dix bonnes raisons pour... ne pas constituer une société civile immobilière, Droit & Patrimoine 2010, n° 189, p. 26-33.



1. LE FORMALISME COMPTABLE

1.1. UNE COMPTABILITE COMMERCIALE EN PRINCIPE FACULTATIVE

Aucune disposition légale n'impose à une société civile la tenue d'une comptabilité conforme au plan comptable général. L'article L. 123-12 du Code de commerce n'impose la tenue d'une comptabilité qu'à « *toute personne physique ou morale ayant la qualité de commerçant* ». Par conséquent, une société civile n'a pas en principe à tenir une comptabilité commerciale.

Mais cette affirmation est à nuancer puisque cette obligation d'une tenue conforme au plan comptable général s'impose à la société soit en raison de la qualité d'entreprise d'un ou plusieurs de ses associés, soit du fait de l'importante taille de la société civile² ayant une activité économique, ou encore lorsque la société immobilière construit ses immeubles par l'intermédiaire d'un promoteur gérant de la société³.

Cette obligation peut aussi résulter des choix effectués par les associés : soit par l'insertion dans les statuts d'une clause choisissant la tenue d'une comptabilité conforme au plan comptable général ; soit par l'option irréversible d'assujettir la société à l'impôt sur les sociétés, et donc implicitement à tenir une comptabilité conforme à l'article L. 123-12 du Code de commerce.

Elle peut enfin être perçue comme une « sanction », lorsque la société civile, de par son objet et surtout son exploitation, voit son activité civile requalifiée en activité commerciale. Elle sera alors soumise automatiquement à l'impôt sur les sociétés et à l'obligation de tenir une comptabilité commerciale telle que précédemment énoncée.

Pour limiter les conséquences d'une telle sanction, il suffirait de ne pas dénaturer le caractère civil de la société, et de ne pas exercer à titre accessoire une activité commerciale. Mais parfois la réalité rend ce vœu difficile à mettre en œuvre. La première solution, simple a priori, reviendrait alors à isoler l'activité commerciale en expansion au sein d'une autre société, une société à responsabilité limitée par exemple.

² Société Civile Immobilière, La Revue Fiduciaire hors-série 2006-6, n° 558. Est étendu aux sociétés civiles ayant une activité économique l'obligation de tenir une comptabilité commerciale lorsque ces dernières dépassent, à la fin de l'année civile ou à la clôture de l'exercice, deux des trois seuils suivants : un total du bilan supérieur à 1 550 000 euros, un chiffre d'affaires hors taxes et des ressources hors taxes dépassant 3 100 000 euros, un nombre de salariés supérieur à 50.

³ Mémento Pratique Sociétés Civiles Francis Lefebvre, 2014, n° 35600.



Une autre pratique s'est développée. Elle consiste à limiter les conséquences d'un tel assujettissement en regroupant le ou les immeubles que détient l'intéressé en autant de sociétés civiles immobilières qu'il a de projets. Des parents pourraient par exemple, dans la perspective de transmission de leurs biens à leurs trois enfants, constituer trois sociétés civiles ; ou encore dans le cadre de la gestion du patrimoine professionnel du gérant de sociétés, créer autant de sociétés civiles immobilières qu'il y a de sociétés d'exploitation.

Une autre illustration tendant à éviter la requalification d'activité à dominante commerciale trouve place dans le domaine de la location meublée : une technique consiste à mettre gratuitement des biens à disposition des associés personnes physiques, ces derniers louant ensuite les biens en meublé durant la période où ils jouissent de l'immeuble ; ou encore dissocier par deux contrats distincts la location des murs par la société civile et celle des meubles par l'associé, sous réserve que la société civile ne retire aucun profit de la location des meubles.

1.2. UNE COMPTABILITE UTILE

- Une utilité au regard du fonctionnement interne de la société.

La tenue d'une comptabilité, commerciale ou non, s'avère utile à de nombreux égards. Elle permet tout d'abord de faciliter aux gérants l'accomplissement de leur obligation de rendre compte, au moins une fois par an, de leur gestion aux associés. On imagine mal qu'une telle obligation légale imposée par l'article 1856 du Code civil puisse être remplie en l'absence de comptabilité.

En outre, le défaut d'une comptabilité pose une autre difficulté : comment permettre aux associés « *d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois*⁴ ».

Par ailleurs, à ces obligations légales peuvent s'ajouter diverses obligations statutaires relatives à l'établissement des comptes sociaux. Le non respect par le gérant de ces dernières pourrait conduire à sa révocation, voire à une mise en jeu de sa responsabilité.

⁴ Article 1855 du Code civil.



Enfin, la société civile immobilière constitue bien souvent un outil de transmission du patrimoine des parents au profit de leurs enfants. Ainsi, lorsque l'actif de la société dégage un revenu trop faible pour couvrir les frais qu'il engendre, il appartiendra le plus souvent aux parents associés d'effectuer des versements complémentaires en compte-courant d'associé⁵. Pour ce faire, il est essentiel de noter que les parents investisseurs doivent impérativement être associés de la société.

L'existence de tels comptes-courants d'associés rend indispensable la tenue d'une comptabilité, celle-ci permettant de conserver une trace des investissements effectués par chaque associé. En effet, par le biais de la comptabilité, l'associé concerné aura la possibilité de rendre ces comptes-courants opposables à l'administration fiscale, et pourra aisément justifier de sa créance vis-à-vis de la société⁶. Cette traçabilité se révélera ainsi fort utile en cas de divorce des parents associés, de décès de l'un d'eux ou lors d'une transmission des parts avec le solde du compte-courant de l'associé cédant⁷.

De surcroît, ces avances en comptes courants d'associés sont susceptibles de relever du contrôle des conventions règlementées, imposant l'établissement d'un rapport aux fins d'approbation par l'Assemblée générale⁸. La rédaction d'un tel rapport semble difficile lorsqu'aucune comptabilité n'est tenue.

- Une utilité au regard des tiers

Là encore l'autonomie du Droit Fiscal trouve illustration. Lorsque la tenue d'une comptabilité est obligatoire, l'administration peut procéder à une vérification sur place des documents. En revanche elle ne peut pas procéder en principe à une telle vérification de comptabilité lorsque les contribuables ne sont pas astreints de tenir une comptabilité. C'est le cas des revenus fonciers qui peuvent faire l'objet des demandes d'éclaircissements et de justifications prévues à l'article L 16 du Livre de procédure fiscale.

Se pose alors une question, comment pouvoir justifier du montant des résultats sociaux en l'absence de tenue d'une comptabilité, même élémentaire. La détermination des résultats ne pouvant être réalisée qu'au moyen de documents

⁵ Benoît RAYNAUD, La société civile, véhicule de transmission anticipée de patrimoine, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 9, 1^{er} mars 2013, n° 1044.

⁶ Sandrine QUILICI et Florence DEBOISSY, SCI et optimisation fiscale, Actes Pratiques et Ingénierie Sociétaire n° 103, 01-02/2009.

⁷ Marie-Caroline BARRUT, La société civile immobilière et les comptes courants d'associés – Neuf questions à se poser avant d'agir, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 11, 19 mars 2010, n° 1128.

⁸ Article L. 612-5 du Code de commerce.



comptables, cela revient donc indirectement à exiger des sociétés la tenue d'une comptabilité⁹.

Mais au-delà des rapports avec l'administration fiscale, la comptabilité revêt un intérêt particulier dans le domaine des procédures collectives.

Lorsqu'elle est obligatoire, sa non-tenue ou sa tenue fictive peut conduire au prononcé de la faillite personnelle des gérants responsables¹⁰, ou encore aux peines de la banqueroute¹¹.

Lorsqu'elle n'est pas obligatoire, l'absence de comptabilité soulève une nouvelle difficulté. Comment alors déterminer la date de cessation des paiements, événement déterminant en matière de procédures collectives ; et ainsi mettre en évidence l'impossibilité de faire face aux créances exigibles avec l'actif disponible.

Enfin, qu'elle soit obligatoire ou facultative, la tenue d'une comptabilité sera un atout essentiel dans l'hypothèse malencontreusement trop fréquente où le commerçant exploite sa société commerciale dans des locaux donnés à bail par une société civile immobilière dont il est associé. Dans l'hypothèse où la société d'exploitation viendrait à faire faillite et à être placée en procédure collective, il n'est pas rare qu'une extension de procédure soit alors demandée à l'encontre de la société civile immobilière bailleuse en invoquant à l'appui l'existence de relations financières anormales. Comment alors justifier de la normalité des relations financières entre les deux structures en l'absence de comptabilité. Pour se préserver d'un tel risque, la présentation d'une comptabilité pourra s'avérer salvatrice.

2. LE FORMALISME FISCAL

Une grande part des sociétés civiles immobilières sont des sociétés de personnes dites semi-transparentes. Ces sociétés ont une réelle existence fiscale mais ne sont pas redevables directes de l'impôt. Se seront les associés qui supporteront l'imposition à raison de leur participation dans le capital social et de leurs droits sur les résultats sociaux¹². Toutefois, par souhait des associés, ou lorsque l'activité commerciale de la société ne revêt plus le caractère d'activité accessoire¹³, ou tout

⁹ Sandrine QUILICI et Folrence DEBOISSY, SCI et optimisation fiscale, Actes Pratiques et Ingénierie Sociétaire n° 103, 01-02/2009.

¹⁰ Article L. 653-5 du Code de commerce.

¹¹ Article L. 654-2 du Code de commerce.

¹² Articles 8 et 218 bis du Code général des impôts.

¹³ Article 206, 2 du Code général des impôts.



simplement parce qu'elle relève de ce régime de plein droit, la société civile immobilière peut être assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Dans tous les cas, les sociétés civiles immobilières seront soumises à des obligations déclaratives.

Ainsi, chaque société relevant du régime d'imposition des sociétés de personnes devra déposer une déclaration annuelle des résultats, conformément aux dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts, plus connu du grand public sous l'appellation formulaire 2072.

Par ailleurs, il arrive que des sociétés mettant à disposition de leurs associés des biens ne remplissent pas la déclaration de résultats. Or dans ce cas, une autre obligation déclarative, dispensée lors du dépôt de la déclaration 2072, intervient sous peine de se voir soumis au régime de l'article 990 D du Code général des impôts. Selon les dispositions de cet article, « *les personnes morales qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits* ». A défaut du dépôt de la déclaration 2072, les sociétés dont les actifs immobiliers français constituent moins de 50 % des actifs, ou les personnes morales qui ont leur siège social en France (ou dans un pays ayant conclu avec la France un traité bénéficiant d'une clause d'égalité de traitement) seront exonérées si elles communiquent chaque année certaines informations, notamment l'identité de ses associés, leur adresse et la répartition du capital¹⁴.

Lorsqu'elles seront soumises à l'impôt sur les sociétés, les sociétés civiles devront alors remplir les mêmes obligations déclaratives que toutes sociétés commerciales. Elles devront fournir une déclaration détaillée de leurs résultats sur un imprimé n° 2065 complété par les annexes 2065 bis et 2065 ter, et ce en principe dans les trois mois de la clôture de chaque exercice. Toutefois, pour les exercices arrêtés le 31 décembre, ou lorsque aucun exercice n'est clos au cours d'une année, la déclaration peut être souscrite jusqu'à une date limite fixée par décret, au plus tard au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai¹⁵. Le solde de l'impôt devant être acquitté le 15 avril au plus tard.

Enfin, à ces obligations déclaratives relatives aux résultats s'ajouteront celles concernant la taxe sur la valeur ajoutée, ce qui n'est par l'objet des présentes.

¹⁴ Lamy Patrimoine, Etude 680 - Société Civile Immobilière, n° 680-355.

¹⁵ Loi 2008-1443 du 30 décembre 2008, art. 60 – article 223 du Code général des impôts.



Le respect de ces obligations fiscales par le contribuable revêt un autre intérêt : il constitue, avec la tenue d'une comptabilité, un indice permettant de prouver l'existence d'une société civile, et ainsi limiter les actions tendant à démontrer le caractère fictif de la structure sociétaire¹⁶. Elles permettent aussi, dans le cadre d'une procédure collective, d'appuyer lors d'une demande d'extension de la procédure à la société civile immobilière la démonstration de l'autonomie de la société bailleresse par rapport à la société d'exploitation et du bienfondé de leurs rapports financiers.

3. LE FORMALISME JURIDIQUE

Que la société civile soit ou non soumise au régime fiscal des sociétés de personnes (revenus fonciers) ou à l'impôt sur les sociétés, la gérance doit procéder chaque année à la reddition des comptes de sa gestion.

Conformément aux dispositions de l'article 1856 du Code civil, « *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* ». Ce rapport doit être adressé aux associés au moins quinze jours avant la date de tenue de l'assemblée générale et doit être mis à disposition au siège social¹⁷.

Le gérant ne remplissant pas cette obligation légale s'expose à voir sa responsabilité mise en jeu à l'égard des associés. De plus, lorsque cette abstention porte grief, la nullité de l'assemblée peut intervenir.

Cette obligation d'information des associés conduit à leur communiquer en sus du rapport de gestion le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à leur information. Se retrouve alors ici rappelé la nécessité de tenir une comptabilité.

Enfin, en cas de survenance de conventions règlementées, il conviendra de statuer sur un rapport établi par le gérant.

Il va sans dire qu'à ce formalisme relevant du secrétariat juridique cyclique s'ajouteront des assemblées générales ponctuelles pour chacune des décisions

¹⁶ Sandrine QUILICI et Folrence DEBOISSY, SCI et optimisation fiscale, Actes Pratiques et Ingénierie Sociétaire n° 103, 01-02/2009.

¹⁷ Décret 78-704 du 3 juillet 1978, article 41.



intéressant la vie de la société : changement de la gérance, modification du capital social, agrément...

Certains retiendront qu'un tel formalisme est contraignant, et qu'il conduit à engager des coûts faibles mais répétés. A ces derniers on objectera que la tenue de telles assemblées, au-delà du respect des obligations légales, pourra se révéler salvatrice en cas de remise en cause de l'existence de la société ; ou encore dans le domaine des procédures collectives comme il l'a été démontré ci-avant.

L'ensemble de ces formalités, simples et peu nombreuses, si elles sont respectées a minima au sein des sociétés civiles immobilières, pourront, un jour peut être, être salvatrices. Elles constitueront un faisceau d'indices que les associés et gérant seront, le jour venu, bienheureux de mettre en avant.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Laurent Miralles', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'L' and 'M'.

Laurent MIRALLES
Avocat Associé
Spécialiste en Droit Fiscal