

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2003 ■ 16^{ème} ANNÉE

LES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES DE LOCATION DITES "FAMILIALES"

Un bon outil... A manier avec précautions

L'année 2002 a été une année très importante pour beaucoup de sociétés civiles immobilières. En effet, toutes celles créées avant le 1er juillet 1978 et qui, par dérogation au droit commun, étaient exonérées de l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, devaient, en application d'une loi du 15 mai 2001, être impérativement immatriculées avant le 31 octobre 2002. A défaut, elles encouraient la perte de la personnalité morale. En clair, les sociétés non immatriculées n'avaient plus aucune existence légale ce qui, évidemment, était très lourd de conséquences pour les associés, qui devenaient alors des propriétaires en indivision.

Bien entendu, Loiselet & Daigremont a accompli les formalités utiles pour le compte des sociétés dont il a la responsabilité, sociétés civiles dites d'attribution dans lesquelles les associés sont titulaires de parts correspondant à un lot individualisé.

Cette obligation légale d'immatriculation des anciennes SCI a de nouveau mis en lumière ces sociétés dont on parle souvent sans trop savoir toutefois ce que cette notion recouvre précisément.

Nous avons choisi d'évoquer plus particulièrement les SCI dites de location ou "familiales" qui ont pour objet d'être propriétaires de biens immobiliers familiaux, d'assurer la gestion (notamment par la location) et l'administration de ces biens ou de les mettre à la disposition de leurs associés.

Comment constituer une SCI ?

Quels sont les avantages et les inconvénients d'un tel mode de propriété ?

■ SCI : MODE D'EMPLOI

Chaque situation étant particulière, il n'y a pas de "recette miracle".

La SCI est un outil très utile pour peu qu'il soit parfaitement adapté à sa situation particulière et à ce que l'on veut faire.

Pour créer une SCI, il faut deux associés au moins. Un mineur peut être associé dans une SCI sous réserve de précautions à prendre pour sa représentation. Chaque associé doit effectuer un apport en numéraire ou en nature (un immeuble ou des droits immobiliers par exemple). Il se voit attribuer, en contrepartie, des parts sociales à proportion de la valeur de son apport. Il n'y a pas de montant minimum pour le capital social, celui-ci étant déterminé par le montant des apports.

Dès lors que le bien est apporté à la SCI, celle-ci en devient propriétaire. C'est elle qui peut louer, emprunter ou constituer des garanties. Les associés ne sont, quant à eux, propriétaires que de parts donnant droit à une fraction du capital social.

Cette distinction est fondamentale et va permettre d'insérer dans les statuts de la société les clauses nécessaires pour organiser, contrôler, pérenniser et transmettre un patrimoine immobilier.

L'objet social doit être déterminé. A noter que la SCI poursuit un objet civil, ce qui lui interdit toute activité commerciale. Elle ne peut donc, en droit ou en fait, acheter pour revendre des biens immobiliers.

La société doit avoir un siège social, une durée, une dénomination et surtout **des statuts écrits**.

Ces derniers peuvent être établis sous acte notarié ou sous seing privé. S'ils sont obligatoirement écrits, la loi du 4 janvier 1978 qui organise le régime juridique des sociétés laisse une grande liberté aux associés pour leur rédaction (sauf clauses contraires aux bonnes mœurs ou à l'ordre public).

Il faut se garder d'utiliser des statuts "types". Toutes proportions gardées, de même que l'on ne se soigne pas seul, sans médecin, il est fortement déconseillé de créer seul sa SCI, "l'automédication" étant toujours dangereuse.

De plus, on risque de se priver d'un outil de gestion parfaitement adapté à sa situation et aux objectifs recherchés.

A cet égard, notre service "gérance" peut apporter tous les conseils et l'assistance souhaitée.

La SCI est dirigée par **un ou plusieurs gérants**, associés ou non. Il faut prévoir la répartition des pouvoirs entre le ou les gérants et les associés.

Le gérant est chargé de la gestion courante mais il

peut aussi accomplir des actes plus importants selon l'intérêt de la société. Il est donc nécessaire de bien encadrer statutairement ceux de ses pouvoirs qui engagent la société, notamment en cas d'agrément d'un nouvel associé ou de vente d'un bien social. Il est de même utile de prévoir des dispositions pour sa révocation.

Les statuts doivent déterminer également **les règles de majorité** et de quorum des assemblées d'associés. Celles-ci pourront être hiérarchisées selon l'importance des décisions à prendre, par exemple :

La majorité simple pour les actes d'administration courante comme l'approbation des comptes; la majorité renforcée pour l'agrément d'un nouvel associé (si la décision n'en revient pas statutairement au gérant) ou la modification des statuts; l'unanimité pour la dissolution anticipée de la SCI.

Enfin il est conseillé de préciser les modalités de sortie d'un associé et de rachat des parts (il est par exemple possible de prévoir un paiement étalé en cas de rachat par les autres associés en vertu de leur droit de préemption). Une fois les statuts signés, il faut les faire enregistrer, faire publier une annonce de constitution dans un journal d'annonces légales habilité et déposer le dossier au greffe du tribunal de commerce en vue de l'immatriculation de la SCI.

Cette dernière prend automatiquement fin à l'arrivée de son terme statutaire. Elle conserve toutefois sa personnalité morale le temps et pour les besoins de sa liquidation. Elle est dissoute, soit de façon anticipée sur décision des associés (selon les statuts), soit en cas de réalisation ou d'extinction de l'objet social (vente du bien immobilier, partage des biens familiaux dans le cadre d'une succession).

En cas de dissolution, la société est radiée du registre du commerce et des sociétés.

Sécurité des ascenseurs : un écho à l'initiative de Loiselet & Daigremont...

Fin 1999, Loiselet & Daigremont lançait une négociation avec les principaux ascensoristes français visant à la mise en place de certificats de passage lors des visites mensuelles d'entretien des ascenseurs. La mise en œuvre de ce projet a dû faire face à de très nombreux obstacles d'ordre financier, technique, social et d'organisation. La levée de ces obstacles a permis le déploiement complet du projet au début de l'année 2003.

La direction des ascenseurs Schindler vient de faire savoir que, devant l'intérêt du système (sécurité, prévention, information, responsabilisation des techniciens de maintenance, valorisation de la prestation) elle s'engageait vers une généralisation sur l'ensemble du parc dont elle assure l'entretien en France, soit quelque 85.000 ascenseurs.

Comme nous l'indiquions dans La Lettre d'octobre 2002, notre initiative ne reste pas isolée. Il est d'ailleurs possible que ce système soit progressivement étendu à l'ensemble du parc d'ascenseurs français. À suivre...

■ POURQUOI CRÉER UNE SCI ? LES AVANTAGES

En matière de transmission de patrimoine à titre gratuit (par succession ou donation) la SCI présente des avantages décisifs

• Elle permet d'éviter les écueils de l'indivision, principalement pour un patrimoine non partageable. En effet l'indivision est un état précaire (le principe étant que nul n'est tenu d'y rester) qui rend la gestion du bien très difficile. La SCI va permettre une gestion optimisée en évitant la règle de l'unanimité et les situations de blocage en cas de volonté de sortie d'un des membres.

Les statuts pourront prévoir des règles de majorité adaptées aux différents types de décisions en fonction de chaque situation et des buts poursuivis.

• En constituant une SCI, il est possible de transmettre un ou plusieurs biens immobiliers tout en conservant le contrôle sur ceux-ci, notamment en fixant librement les règles de nomination du ou des gérants.

Par ailleurs, le patrimoine d'une SCI peut être transmis, dans certains cas, à un coût faible en ayant recours à l'emprunt (lorsque la SCI a emprunté et que ses parts font l'objet d'une donation, la valeur prise en compte est la valeur nette) ou au démembrement de propriété, et de manière plus simple qu'une transmission immobilière classique.

• Elle permet d'organiser la gestion d'un bien en évitant les conflits, en rendant plus ou moins difficile la faculté de vendre les biens appartenant à la SCI grâce à des règles de majorité appropriées.

• En matière de succession, la création d'une SCI sera souvent utile pour pérenniser un patrimoine familial, pour le gérer de manière efficace (procéder aux investissements et travaux nécessaires par exemple), en garantissant les droits de chacun.

• Elle offre aux associés la faculté de décider qui pourra devenir associé, donc entrer dans le capital de la société (en cas de vente de parts ou de décès d'un associé) en fonction des clauses statutaires.

• Il n'y a pas d'obligation de louer le bien appartenant à la SCI, ce qui peut s'avérer intéressant pour permettre aux générations futures de conserver l'usage d'une propriété familiale tout en organisant son entretien.

En matière de gestion des biens immobiliers, de location, la SCI présente également d'importants atouts

• La SCI est fiscalement transparente. Il n'y a aucune imposition de la SCI au titre des revenus (sauf option pour l'impôt sur les sociétés). Le résultat est déterminé au niveau de la SCI puis chacun de ses associés est imposé à raison de sa quote part de revenus correspondant à sa participation dans le capital social. C'est l'application du régime d'imposition des sociétés de personnes.

• Elle permet à plusieurs personnes de réaliser un investissement immobilier dépassant leurs possibilités financières individuelles.

• Elle constitue un outil idéal en vue de la création d'un patrimoine immobilier distinct du patrimoine professionnel et permet la location d'un bien à une entreprise. Un entrepreneur en nom propre, artisan, commerçant ou profes-

sion libérale peut ainsi louer un bien appartenant à une SCI qu'il a constituée en se procurant ainsi, au moins à terme, des revenus.

• Elle permet le financement par certains associés de tout ou partie de l'investissement par des apports en numéraire.

• En matière de cessions de parts sociales, le régime des plus values est celui applicable aux cessions immobilières réalisées par les particuliers, à l'exception de certains cas d'exonération comme il sera dit ci-après.

• Si, en ce qui concerne l'ISF, les contribuables doivent déclarer la valeur des parts sociales dont ils sont propriétaires dans la SCI, il existe certaines possibilités d'exonération dans le cas où les parts de SCI peuvent être considérées comme étant des biens à usage professionnel notamment en cas de mise à disposition ou de location d'un bien à une entreprise dans laquelle le redevable détient certains droits (il convient de se reporter aux dispositions en vigueur au titre de cette imposition).

• Par ailleurs, en cas de cession il est possible d'appliquer une décote dans la mesure où celle-ci ne porte pas sur la totalité des parts. En effet, la valeur des parts sociales est, notamment pour un associé minoritaire, plus faible que la portion du bien leur correspondant. Par exemple, si un associé est propriétaire de 10% du capital social, la valeur de ses parts peut être inférieure à celle correspondant à 10% de l'évaluation nette des immeubles appartenant à la SCI.

En face de ces avantages, il faut toutefois signaler qu'il existe quelques inconvénients qui pourront être évités, pour la plupart, en faisant appel à un conseil avisé.

■ MAIS AUSSI LES INCONVÉNIENTS

Un associé de SCI n'a pas le statut d'un propriétaire immobilier en direct

• Le fonctionnement d'une SCI requiert un certain formalisme. Celui-ci n'est pas très lourd mais il est nécessaire de le respecter. Par contre les règles comptables applicables à ce type de SCI (sauf en cas d'option pour l'impôt sur les sociétés) sont aussi simples que celles exigées pour un loueur personne physique.

• L'associé n'étant propriétaire que de parts sociales, il lui sera souvent difficile d'obtenir un financement pour leur acquisition (seule la société peut consentir une hypothèque sur le bien dont elle est propriétaire). De plus, un associé minoritaire pourra avoir des difficultés à céder ses parts dont la valeur peut être plus faible que la quote-part théorique du bien qu'elles représentent.

• Certains modes de financement ne sont pas accessibles pour l'acquisition en SCI (par exemple, les prêts épargne-logement).

• En cas d'acquisition de parts sociales, il faudra être d'autant plus prudent que l'achat ne porte pas directement sur le bien immobilier mais sur des titres. Il sera nécessaire, par des clauses appropriées, de se garantir de l'état du bien appartenant à la SCI ou encore de sa situation au regard des règles d'urbanisme. Ce qui est automatique pour une vente immobilière ne l'est pas pour une cession de parts sociales.

• Chaque associé est responsable indéfiniment, vis à vis des tiers, du passif social à concurrence de sa participation dans le capital social. Les

créanciers de la SCI peuvent en conséquence poursuivre ses associés après avoir vainement poursuivi la société (par exemple, il peut être demandé à l'associé titulaire de 10% du capital social de contribuer à hauteur de 10% de la dette). En cas de cession ou d'acquisition de parts sociales, il faudra impérativement se préoccuper de l'existence de tels passifs et prévoir des clauses dites de "garantie de passif" pour aménager les recours nécessaires.

• Il existe un coût pour la création d'une SCI. Outre le montant des honoraires dus au rédacteur des statuts, certains droits doivent être versés à l'administration fiscale (droits d'enregistrement liés aux apports en numéraire ou en nature, droits de timbre...)

• Des statuts mal adaptés ou irréflectifs peuvent entraîner de graves difficultés.

Une SCI doit être constituée pour un motif autre que purement fiscal

• Certains avantages fiscaux et exonérations liés à la résidence principale ne sont pas applicables à la SCI.

• Les plus values immobilières peuvent se révéler lourdes notamment si le montant du capital social est faible. Il faudra apporter un soin tout particulier à la détermination du prix de cession et à la répartition entre le prix des parts sociales et le prix de cession d'un éventuel compte courant. Toute cession nécessitera une étude de la situation comptable de la société et de la position de l'associé vis à vis d'elle.

• Lors de la dissolution puis de la liquidation de la société, certains droits seront à verser (notamment un droit fixe pour l'enregistrement du procès verbal de dissolution, le droit de partage de 1%).

Toutefois l'attribution à un associé d'un bien qu'il a apporté à la SCI ne donnera lieu à aucun droit de mutation et le droit de partage ne sera pas perçu. Seule la taxe de publicité foncière sera due (0,615%).

En conclusion, la SCI peut s'avérer un outil d'une grande utilité qui n'est pas spécialement réservé aux patrimoines importants mais qui est à manier avec prudence en analysant avec le plus d'exactitude possible sa situation, les buts que l'on se fixe et en rédigeant des statuts sur mesure, avec précision et rigueur.

L'arrêté préfectoral du 21 mars 2003 crée une zone de surveillance et de lutte contre les termites sur l'ensemble du département de Paris.

Cet arrêté institue, à compter du 1er août 2003, (en vertu de la loi du 8 juin 1999 et du décret du 3 juillet 2000 relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites), l'obligation d'annexer à tout acte authentique de vente un état parasitaire établi depuis moins de trois mois.

Rappelons que nous avons pris, dès l'année 2000, des dispositions pour rechercher la présence de termites, dans les immeubles parisiens comme dans tous ceux dont nous assurons la gestion...