



LES LIMITES DE LA SCI.

Article proposé par Me LOUIS DEVERRE.

Outil de gestion et de transmission du patrimoine largement plébiscité par les français (plus de 70.000 SCI nouvellement créées en 2023ⁱ), les sociétés civiles immobilières présentent néanmoins dans certaines hypothèses certaines faiblesses, voire certaines limites.

Cet article proposé aujourd'hui par l'étude **Gence & Associés** a vocation à synthétiser, au sein d'un même document, les principaux points pouvant être sources de difficultés – ou pouvant engendrer d'éventuelles pertes financières – en lien avec les sociétés civiles immobilières.

Cependant, il ne s'agit pas ici de caricaturer la société civile immobilière en la faisant passer pour ce qu'elle n'est pas ; cette dernière présentant de nombreux avantages quant à sa gestion, et restant un formidable outil de transmission.

Dans les développements qui suivent, nous entendrons la société civile immobilière comme une société de droit français, à caractère civil, dont l'activité principale est de gérer, administrer, mettre en valeur ou louer des biens ou droits immobiliers dont elle est propriétaire.

Pour en faciliter la lecture, les limites de la société civile immobilière, qu'elles concernent la société elle-même ou ses associés, seront présentées successivement selon qu'elles surviennent dès la constitution de la société, lors de la vie de celle-ci, ou à l'occasion de la sortie d'un de ses associés, ou d'un des actifs la composant.

1 Les limites de la société civile immobilière lors de sa constitution.

➤ La responsabilité des associés.

Dans d'autres formes sociales (SARL ou SAS par exemple), la responsabilité des associés est dite limitée. Cela signifie que, sauf hypothèses particulières, la responsabilité des associés de la société ne peut pas être recherchée au-delà du montant du capital social.

A l'inverse, dans les sociétés civiles immobilières, **la responsabilité des associés est illimitée**. En d'autres termes, en cas de mauvaise santé financière, les associés peuvent être recherchés sur leur patrimoine personnel, **sans que le montant du capital social ne constitue une barrière à leur responsabilité**. Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, à proportion toutefois de leur part dans le capital socialⁱⁱ.

La responsabilité des associés est illimitée

➤ La présence des mineurs.

Ce sujet ayant fait l'objet d'un article séparé, cet article se contentera de rappeler que, si rien n'interdit la présence d'un ou plusieurs mineurs parmi les associés de la société, cette présence :

- Nécessite d'être particulièrement **scrupuleux quant à la rédaction des statuts**, notamment pour limiter la responsabilité du/des mineur(s),
- Peut engendrer, dans certains cas ou pour certains actes, la nécessité d'obtenir l'accord du juge des tutelles,
- Peut entraver, voire empêcher, **l'accès au crédit**, de la part des établissements bancaires.

➤ L'objet social.

L'objet social correspond aux types d'activités auxquelles la société pourra se livrer. A l'inverse d'une personne physique, dont la capacité est illimitée mais peut occasionnellement se trouver restreinte, une personne morale a nécessairement une capacité restreinte (limitée à son objet), qui ne peut se trouver étendue.

Un objet trop restreint peut être un frein pour la future gestion de la société si ses activités sont trop limitées, et peut même être dangereux, la loi prévoyant la fin de plein droit de la société en cas de réalisation ou d'extinction de son objetⁱⁱⁱ.

A l'inverse, un objet trop large, couplé à des pouvoirs étendus du gérant de la société, peut s'avérer risqué en cas de mauvaise entente entre les associés de la société, le gérant ayant le pouvoir d'engager la société civile immobilière dans la limite de son objet social^{iv}.

Il faudra donc se montrer particulièrement vigilant à la rédaction de l'objet de la société lors de la constitution, en trouvant un **subtil équilibre entre la nécessité d'être exhaustif quant aux activités pouvant être exercées par la société, et les nécessaires limites à celles-ci et aux pouvoirs du gérant.**

2

Les limites de la société civile immobilière au cours de sa période de fonctionnement.

➤ La tenue d'une comptabilité.

Par principe, la tenue d'une comptabilité dite « commerciale » n'est pas obligatoire pour les sociétés civiles immobilières.

Cette règle de principe connaît toutefois un certain nombre d'exceptions, notamment quand la SCI a opté pour l'impôt sur les sociétés, qu'elle a opté à la TVA, ou encore lorsqu'elle dépasse certains seuils en matière de chiffre d'affaires, de total de bilan, ou d'effectif salarié.

Néanmoins, **nous ne pouvons que conseiller de tenir une comptabilité**, éventuellement simplifiée, pour les sociétés non soumises à l'obligation de tenir une comptabilité commerciale.

Le fait de se soumettre volontairement à ces procédés comptables permet effectivement de suivre toutes les entrées et sorties de fonds de la société, et de contrôler les mouvements en lien avec les comptes courants d'associés. Une telle rigueur facilite ainsi grandement les valorisations de sociétés lorsqu'il est question de transmission, et permet d'apporter des éléments tangibles en cas de difficultés entre associés, entre co-héritiers, ou avec l'administration fiscale.

La tenue d'une comptabilité commerciale (ou éventuellement simplifiée lorsqu'elle n'est pas obligatoire) engendre donc des frais de fonctionnement complémentaires pour la société lors de son existence.



➤ L'accès aux crédits bancaires.

En principe, les banques ne proposent pas de crédits spécialement dédiés aux SCI. La banque étudiera les capacités d'emprunt de chaque associé avant d'accorder éventuellement le prêt à la société.

Néanmoins, **quelques différences peuvent exister entre les prêts accordés aux sociétés et aux particuliers** :

- Certaines dispositions protectrices des particuliers, à l'instar de la limitation des indemnités en cas de remboursement anticipé, ne s'appliquent pas,
- Ensuite, certains prêts spécifiques, comme le prêt à taux zéro en cas d'achat d'une résidence principale, ne peuvent pas être octroyés à ses sociétés.
- Enfin, les taux pratiqués sont parfois plus élevés s'agissant de sociétés et non de personnes physiques.

➤ L'impôt sur la fortune immobilière.

Les règles d'assujettissement et d'imposition à l'impôt sur la fortune immobilière sont d'une manière générale identiques, que l'immeuble soit détenu directement par le contribuable, ou qu'il soit détenu au travers d'une société civile immobilière.

Cependant, il existe une différence importante s'agissant de la résidence principale du contribuable, laquelle bénéficie d'un abattement de 30% de sa valeur vénale quand l'immeuble est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire^v. Or, cet abattement n'est pas applicable lorsque la résidence principale du contribuable est détenue par l'intermédiaire d'une société.

➤ Les activités commerciales.

Une société civile doit, par nature, avoir une activité civile. Toute activité commerciale exercée par une société civile ne saurait être qu'exceptionnelle, et ne devrait pas présenter de caractère habituel.

A ce sujet, les tribunaux considèrent que c'est l'activité effective qui détermine la nature de la société, et non l'objet social figurant dans les statuts^{vi}.

En cas d'exercice, à titre habituel, d'activités commerciales par une société civile immobilière, **les risques se retrouvent tant sur le plan fiscal que sur le plan civil.**

Sur le plan fiscal, les sociétés civiles, qui se prêtent à l'exercice de certaines activités commerciales^{vii}, se trouvent de plein droit passible de l'impôt sur les sociétés^{viii}. En particulier, l'article 35 du Code général des impôts vise expressément **l'activité de location, directe ou indirecte, de locaux d'habitation meublés**. En conséquence, l'activité de location meublée est à prohiber en société civile immobilière, à moins de se soumettre (ou de se trouver soumis d'office) à l'impôt sur les sociétés.

D'un point de vue civil, l'exercice d'une activité commerciale importante peut entraîner, pour cette activité, l'apparition d'une société créée de fait. La conséquence, dans ce cas de figure, est alors que les associés seraient alors tenus indéfiniment, et solidairement à l'égard des tiers de toutes les dettes nées de l'exercice de l'activité commerciale.

Ce point requiert donc une vigilance particulièrement importante, lors de la constitution de la société (l'objet social ne devant pas permettre, sauf à titre exceptionnel, l'exercice d'activités commerciales), et pendant la vie de celle-ci.

3

Les limites à l'occasion de la sortie d'un associé ou d'un actif de la société.

➤ La protection du conjoint survivant.

Lorsque tout ou partie du bien constituant la résidence principale d'époux mariés appartenait au défunt, son conjoint survivant peut prétendre à la jouissance gratuite du logement et du mobilier pendant l'année suivant le décès^{ix}, et, sauf si le défunt l'en a privé dans certaines conditions, peut prétendre à un droit viager quant à l'occupation du logement^x. Le partenaire pacsé survivant peut également bénéficier du premier de ces droits^{xi}.

En revanche, dans l'hypothèse où la résidence principale du défunt serait détenue, non pas par celui-ci directement, mais par une société civile dont il serait associé, **les dispositions protectrices du Code civil en faveur du survivant du couple, évoquées ci-dessus, n'ont pas vocation à s'appliquer.**

Il est important d'appréhender cette limite afin d'organiser les dispositions statutaires, ou de rédiger des testaments afin d'y remédier, le cas échéant.

➤ Le retrait de la société.

Le retrait dans une société est l'action pour un associé de quitter celle-ci, en se faisant rembourser par la société la valeur de ses parts sociales.

Dans une société civile, il est prévu qu'un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société :

- Soit dans les conditions statutaires,
- Soit à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés,
- Soit à défaut, par une décision de justice en cas de justes motifs^{xii}.

C'est là une différence fondamentale par rapport à une acquisition par plusieurs personnes en dehors du mécanisme sociétal, car s'appliqueraient alors de plein droit les règles de l'indivision. Or, si ce régime de l'indivision est parfois décrié pour son côté instable et la difficulté pour les indivisaires d'entériner les décisions les plus importantes, il présente l'avantage d'accorder une grande souplesse aux membres de l'indivision souhaitant la quitter : un indivisaire, à défaut d'accord amiable, peut toujours provoquer le partage^{xiii}.

Or, **un associé d'une société civile immobilière**, qui ne s'entendrait plus avec les autres associés, ou souhaiterait partir pour un autre motif, **peut se trouver contraint d'y rester**. Il y a lieu de distinguer les deux hypothèses ci-dessous.

Si le retrait volontaire est encadré par les statuts, il faut alors s'y référer. Ceux-ci peuvent valablement prévoir que le retrait ne pourra intervenir qu'après un certain temps passé dans la société, qu'après le remboursement de toutes les dettes sociales, ou encore que le remboursement des parts sociales n'interviendrait qu'après un certain temps.

Si le retrait volontaire n'est pas encadré, le retrait d'un associé requiert l'accord unanime des autres associés, ou à défaut, une décision du tribunal, qui ne pourrait autoriser le retrait que pour de justes motifs.

➤ La fiscalité en cas de revente d'un actif social.

A l'occasion de la vente d'un immeuble détenu par la société civile immobilière, lorsque celle-ci n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, chacun des associés est personnellement imposé à l'impôt pour la part qui lui revient dans les bénéfices sociaux.

Ainsi, une personne physique associée d'une telle société civile immobilière pourra prétendre à l'application des règles prévues pour les plus-values immobilières des particuliers^{xiv}, spécifiquement en matière d'abattements pour durée de détention, et également en matière d'exonération, en particulier celle relative à la vente d'un bien constituant sa résidence principale.

En revanche, en cas de vente d'un immeuble par une société civile immobilière qui serait soumise à l'impôt sur les sociétés, c'est la société qui serait redevable de l'impôt sur les sociétés. Dans ces circonstances, le prix de vente serait considéré comme faisant partie intégrante du résultat de la société pour l'exercice social en cours, **sans possibilité pour les associés personnes physiques de prétendre aux règles particulières des plus-values immobilières des particuliers** (tant en matière d'abattements que d'exonérations).

En conclusion, si la SCI constitue un outil juridique très complet, aux multiples avantages, il est nécessaire de discuter en amont, avec votre notaire, de votre projet, afin de vous assurer que les diverses limites de cet outil ne seront pas impactantes, voire rédhitoires, en vue de l'accomplissement de celui-ci.

N.B. : Les développements de cet article, qu'ils concernent les aspects civils ou fiscaux, sont rédigés en tenant compte des textes et lois en vigueur au jour de sa rédaction, soit au cours du mois de novembre 2024.

ⁱ Source : Conseil National des Greffiers des Tribunaux de Commerce : <https://www.cngtc.fr>

ⁱⁱ Article 1857 du Code civil

ⁱⁱⁱ Article 1844-7 du Code civil

^{iv} Article 1849 du Code civil

^v Article 973 du Code général des impôts

^{vi} Cass. 3^{ème} civ, 5 juillet 2000

^{vii} Visées aux articles 34 et 35 du Code général des impôts

^{viii} Article 206 du Code général des impôts

^{ix} Article 763 du Code civil

^x Article 764 du Code civil

^{xi} Article 515-6 du Code civil

^{xii} Article 1869 du Code civil

^{xiii} Article 815 du Code civil

^{xiv} Article 150 U du Code général des impôts