

DROIT DES SOCIÉTÉS

POURQUOI CRÉER UNE SOCIÉTÉ CIVILE ?

LE SUCCÈS DES SOCIÉTÉS CIVILES NE SE DÉMENT PAS. EN EFFET LA SOCIÉTÉ CIVILE RESTE AUJOURD'HUI, APRÈS LES SARL, L'UNE DES SOCIÉTÉS LES PLUS REPRÉSENTÉES AU SEIN DES SOCIÉTÉS CRÉÉES EN FRANCE. ELLE REPRÉSENTE AUJOURD'HUI PRÈS DE 40 % DU TOTAL DES SOCIÉTÉS FRANÇAISES EN RAISON NOTAMMENT DU SUCCÈS DES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES (SCI). CE SUCCÈS PEUT PARAÎTRE PARADOXAL DANS LA MESURE OÙ LA SOCIÉTÉ CIVILE PRÉSENTE UN CARACTÈRE RÉSIDUEL, CAR SONT DES SOCIÉTÉS CIVILES CELLES QUI NE SONT COMMERCIALES NI EN RAISON DE LEUR FORME, NI EN RAISON DE LEUR OBJET. LA SOCIÉTÉ CIVILE SE DÉFINIT DONC PAR DÉFAUT PAR RAPPORT AUX SOCIÉTÉS COMMERCIALES.

Pourtant, dans les faits, la société civile présente de nombreux attraits qui expliquent son succès constant. Après avoir précisé les intérêts du recours à une société civile (1), nous en préciserons, au travers d'un panorama rapide, les principales utilisations (2).

1. LES INTÉRÊTS DU RECOURS À UNE SOCIÉTÉ CIVILE

La constitution d'une société civile présente plusieurs intérêts. On se contentera ici de rappeler que cette structure juridique est **relativement stable** d'une part, et offre un **fonctionnement simple et assez souple**.

* **structure juridique stable** : cette société comme toutes les autres sociétés de personnes (par ex, les SNC) est marqué par un fort un *intuitu personae*, autrement dit, elle est constituée en considération des qualités personnelles de chacun des associés (compétence professionnelle, lien familial, etc.).

Il s'agit donc d'une **société présentant un caractère fermé** ; ce qui empêche, par exemple, les associés de quitter facilement la société, les cessions de parts étant dans cette société soumise à un agrément relativement strict. Malgré cette stabilité liée à l'impossibilité de sortir aisément de la société, les associés conservent une protection qui tient à la faculté de retrait.

Ce fort *intuitu personae* explique également que, sauf clause statutaire contraire, les décisions sont prises à l'unanimité. Ces caractéristiques représentent donc une garantie pour les membres associés de cette société.

Participant de cette même logique, on rappellera que tous les associés d'une société civile sont tenus **personnellement et indéfiniment responsables des dettes sociales** proportionnellement à leurs apports. Cette responsabilité illimitée explique encore l'importance qu'il y a à bien choisir les autres membres de la société. Cette forme de responsabilité est, par ailleurs, un élément important notamment au regard des établissements financiers. En effet, la responsabilité illimitée de chacun des associés constitue parfois une garantie suffisante pour l'octroi de financement bancaire par les établissements prêteurs.

* **structure juridique au fonctionnement simple et assez souple** : en matière de sociétés civiles, il n'existe que quelques règles impératives, et notamment de sociétés civiles immobilières. Autant dire qu'au-delà de ces règles, il est possible d'adapter aussi précisément que possible les statuts aux objectifs et à la situation particulière de chacun des associés.

Cette structure constitue un véritable « vêtement juridique sur mesure » pour ses futurs associés. On constate néanmoins, trop souvent, que cette liberté est assez méconnue en pratique et peu utilisée lors de la rédaction des statuts. Le recours à des « statuts types » galvaude l'un des intérêts évidents du recours à la société civile.

2. LES PRINCIPALES UTILISATIONS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

L'utilisation pratique des sociétés

civiles est aujourd'hui indéniable. En effet, cette structure sociétaire permet tout à la fois tantôt d'exercer en commun une profession, tantôt de se constituer et de gérer un patrimoine privé.

* La société civile est d'abord un **instrument permettant l'exercice en commun d'une profession**. Sur ce point, cette forme sociétaire permet l'exercice de diverses activités professionnelles :

- **activité de nature agricole** : dans ce cadre, la société civile constitue le cadre naturel pour les agriculteurs puisque l'activité agricole est par nature civile. Pour ce faire, les agriculteurs désireux d'exercer leur profession en commun peuvent tantôt constituer un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), tantôt une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL), voire encore constituer un groupement foncier agricole (GFA). Toutes ces sociétés s'inspirent bien évidemment des règles générales applicables à toute société civile mais connaissent de nombreux particularismes.

- **activité de nature libérale** : par-delà la possibilité de recourir à des sociétés commerciales, les professionnels libéraux recourent fréquemment à la constitution de sociétés civiles. On pense ici notamment aux sociétés civiles professionnelles (SCP) qui sont des structures permettant l'exercice en commun des professions libérales réglementées comme les activités de médecins, d'avocats, de notaires, d'experts-comptables, de commissaires aux comptes, ou encore de géomètres....

Contrairement à la SCP qui reste une société d'exercice professionnel, les professionnels libéraux peuvent également constituer une société civile de moyens (SCM) dont l'objet sera alors de permettre à l'ensemble de ses membres de mettre en commun leurs moyens. Elle n'aura pas pour objectif d'exercer elle-même la profession. La SCM permettra alors de réaliser des économies de moyens pour les professionnels qui exercent leur activité, soit de façon indépendante, soit dans un cabinet de groupe. La SCM pourra alors fournir différents services comme les locaux, le matériel, le secrétariat, les services comptables ou informatiques....

* La société civile est ensuite un **instrument permettant de se constituer et de gérer un patrimoine privé**.

C'est sans doute l'un des objectifs les plus répandus par les particuliers qui envisagent aujourd'hui la constitution d'une société civile. En effet, la société civile peut être un véritable instrument de rassemblement et de gestion patrimoniale, en matière d'immeubles notamment au sein de sociétés civiles immobilières, tantôt de rassembler des droits sociaux au sein de société civile, dite de portefeuille, que l'on appelle parfois société holding.

- **la gestion de biens immobiliers** : il existe aujourd'hui près d'un million de sociétés civiles immobilières (SCI) représentant près de 30 % du total des sociétés françaises, et le succès pour cette structure ne se dément pas sans doute en raison de l'intérêt des Français pour l'acquisition de la propriété immobilière. Les raisons d'un tel succès sont maintenant bien connues et tiennent d'abord au fait



que la constitution d'une société permet de dissocier ce bien de l'ensemble des autres biens restant au sein du patrimoine personnel. Cette dissociation entre le patrimoine personnel d'une part et le patrimoine de la société d'autre part explique notamment le recours à la SCI. La constitution d'une SCI est ensuite un instrument privilégié pour permettre la réalisation de certains investissements locatifs particuliers, dits « aidés ». Ces investissements procurant ainsi aux contribuables de nombreux avantages fiscaux permettant notamment de bénéficier de réductions d'impôts sur le revenu. Ces dispositifs fiscaux sont nombreux et font l'objet de réglementations relativement précises (parmi ces dispositifs fiscaux, par exemple « Réduction Girardin » ; « Pinel », « LMNP Bouvard »).

De manière plus générale, cet objectif de gestion des biens immobiliers se retrouve tant dans le domaine familial que dans le domaine professionnel.

+ **Dans le domaine familial**, la constitution d'une société civile immobilière entre ascendants et descendants peut permettre de réaliser un triple objectif :

- d'abord elle permet d'éviter les **inconvenients du régime légal de l'indivision** : en cas de décès du propriétaire des biens immobiliers ; la détention de ces biens au sein d'une société civile immobilière, au sein de laquelle les membres de la famille se trouvent associés, permet d'éviter l'application contraignante du régime légal de l'indivision. Ce dernier impose en matière de décisions d'administration des biens une décision prise à la majorité des 2/3 de ses membres et en matière d'acte de disposition (ex, vente) des décisions à l'unanimité. En effet, l'appartenance des biens immobiliers à une SCI conduira à appliquer une majorité simple pour la plupart des décisions de

gestion relatives au bien (majorité susceptible d'être adaptée selon la liberté statutaire existant au sein des SCI).

- Ensuite, la SCI permet **d'organiser les transmissions successorales**. Ici encore, la détention de l'immeuble par la SCI permet de favoriser, voire d'optimiser juridiquement et fiscalement, la transmission du bien aux générations futures. De multiples schémas patrimoniaux sont alors envisageables pour permettre l'acquisition et la transmission d'un ensemble immobilier au sein du groupe familial. Les schémas habituellement envisagés conduiront à loger un bien immobilier au sein d'une SCI et démembrer les droits sociaux entre les parents et les enfants, les premiers conservant l'usufruit des parts et les seconds la nue-propriété de celles-ci. Les objectifs de tels montages conduisent bien à réaliser des économies fiscales lors de la transmission successorale consécutive au décès des parents. L'usage des démembrements de propriété (usufruit/nue-propriété) pouvant être combiné avec la possibilité pour les parents de procéder à des donations à leurs enfants, au gré de leur volonté, et en tenant compte des abattements spécifiques fiscaux pour ce type d'opération.

+ **Dans le domaine professionnel**, la constitution d'une société civile immobilière par le chef d'entreprise est également un instrument de gestion du patrimoine immobilier professionnel. Ainsi, la constitution d'une SCI permettra d'isoler le local immobilier des autres actifs de la société d'exploitation. Le schéma est désormais bien connu et conduit le chef d'entreprise à créer une société d'exploitation (SARL) d'une part et une société civile immobilière d'autre part qui sera propriétaire du local et qui louera ledit bien à la première. Le loyer ainsi versé par la SARL permet

de rembourser progressivement l'emprunt contracté par la SCI pour l'acquisition et/ou la construction du bien immobilier. L'investissement immobilier est ainsi, en principe, isolé des risques liés à l'exploitation.

- **la gestion de participations ou société holding**.

Moins connue que la SCI, la société civile de portefeuille permet également de rassembler les participations et autres droits sociaux. La société est alors qualifiée de société holding. L'intérêt d'une telle structure est évident au sein des groupes de sociétés. En permettant de concentrer les participations au sein d'une même structure, la holding permet de pérenniser le contrôle familial au sein de ce groupe. Elle est également utilisée comme une technique de transmission de l'entreprise. On parle alors de « holding de reprise ». Dans ce montage, aujourd'hui fréquemment utilisé, la création de cette holding par les repreneurs d'une entreprise cible tierce va permettre, de manière très schématique, de racheter cette société cible en faisant assumer le coût du rachat par les ressources de la société rachetée.

Il est aisé de constater l'importance et l'utilité de la société civile. Néanmoins, son succès ne doit pas occulter tout à la fois ses contraintes et ses risques et doivent conduire à manier avec précautions la société civile, notamment la société civile immobilière. L'importance de cette question mérite à elle seule une prochaine chronique dans ces colonnes.

Article rédigé par
Me Serge VICENTE,
Me Emmanuel MAITRE
et Me Simon POLGE,
de CADRA, Cabinet d'avocats
en droit des affaires