



**HAL**  
open science

## La société civile : instrument de gestion et de transmission patrimoniale

Axelle Herrault

► **To cite this version:**

Axelle Herrault. La société civile : instrument de gestion et de transmission patrimoniale. Gestion et management. 2013. dumas-00934595

**HAL Id: dumas-00934595**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00934595v1>**

Submitted on 22 Jan 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**Mémoire de fin d'étude**

# **La société civile**

**Instrument de gestion  
et de transmission patrimoniale**



**Présenté par : HERRAULT Axelle**

**Nom de l'entreprise : Société Générale**

**Tuteur entreprise : ALLOTO Pascal**

**Tuteur universitaire : ULRYCH Catheline**

**Master 2 Finance  
Spécialité Gestion de Patrimoine  
2012 - 2013**



Avertissement :

L'IAE de Grenoble, au sein de l'Université Pierre-Mendès-France, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en alternance : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

---

## REMERCIEMENTS

---

En préambule, j'ai à cœur de remercier toutes les personnes qui m'ont apporté leur soutien et qui ont ainsi contribué à l'élaboration de ce mémoire, qui vient finaliser mon cursus scolaire.

Je tiens tout d'abords à remercier mon maitre de stage, Monsieur Alloto Pascal, Conseiller en Gestion de Patrimoine au sein de la Société Générale qui m'a permis d'avoir ma première expérience professionnalisante dans ce domaine et qui a fait preuve d'une patience et d'un dévouement à toute épreuve.

De plus, je souhaite remercier Madame Stinco Audrey, avec laquelle j'ai eu la chance de travailler et qui m'a apporté de l'aide afin de réaliser cette étude ainsi que pour le temps qu'elle m'a consacré tout au long du stage.

Mes remerciements s'adressent aussi à Madame Ulrych Catheline, qui a accepté d'être mon professeur encadrant lors de ce stage de fin d'étude.

J'adresse aussi tout particulièrement mes sincères remerciements à toute l'équipe de l'agence de Grenoble Victor Hugo pour la confiance que ses membres m'ont portée, pour leur disponibilité et le temps qu'ils ont su m'accorder ainsi que pour tous les conseils qu'ils m'ont dispensés.

Mes remerciements s'adressent aussi au corps enseignant et à l'équipe pédagogique de l'IAE de Grenoble, sans qui ce master ne nous serait pas accessible, pour nous avoir soutenus et encadrés durant notre cursus scolaire et nous avoir transmis les pré-requis nécessaires au métier de Conseiller en Gestion de Patrimoine.

De plus, je tiens à remercier ma famille, mon ami et mes amis pour le soutien et la tolérance dont ils ont fait preuve à chaque obstacle que j'ai rencontré.

---

# TABLE DES MATIERES

---

Introduction.....	5
Partie 1. Les caractéristiques de la société civile .....	7
A. Présentation de la Société civile.....	7
a) La société civile, une forme de société particulière .....	7
b) Le cadre de la société civile .....	8
B. La création de la société civile .....	10
a) Les modalités de constitution .....	10
b) Les intervenants .....	11
c) La naissance de la société civile .....	12
C. L'existence et l'extinction de la société civile .....	17
a) La vie de la société .....	17
b) La dissolution de la société .....	18
Partie 2. Un Dispositif de gestion de patrimoine.....	20
A. Une gestion personnalisée .....	20
a) La Flexibilité.....	20
b) La société civile : outil d'alternative .....	21
c) Les particularités .....	24
B. La fiscalité .....	27
a) L'IR (Impôt sur le revenu).....	28
b) L'IS (Impôt sur les sociétés).....	29
c) Les spécificités.....	30
d) La plus value.....	32
e) Les droits de mutation .....	32
Partie 3. La transmission du patrimoine .....	34
A. La transmission subie .....	34
a. Les droits de succession .....	34
b. Les abattements.....	34
c. La décote sur parts.....	36
B. La transmission anticipée.....	36
a) La donation .....	36
b) Garder le contrôle.....	41
C. La société civile: Mine d'or ou bombe à retardement .....	47
a) Un instrument utile à bien des égards.....	47
b) Les limites .....	47
c) Des points d'attention.....	48
Conclusion .....	50
Bibliographie.....	52

---

## PREAMBULE

---

J'ai effectué un stage d'une durée de 6 mois (de Avril à Septembre 2013) au sein de la Société Générale, à l'agence située 4 Place Victor Hugo, 38 000 GRENOBLE.

Durant celui-ci j'ai pu prendre conscience de la réalité du monde du travail, (travailler pendant l'été, n'est pas représentatif), et surtout de l'intégralité des tâches qui incombent à un Conseiller en Gestion de Patrimoine.

### L'équipe:

RCL	M. BIANCO DOLINO Henri	CH CLI PRI	Mme BARATIN Françoise
RESP AGENCE	Mme BRUNON Magali		Mlle CAPELLI Anne-Céline
CONSEIL CLI PRO	Mlle CORDIER Elise		Mlle CARMONA Julie
	M. EL HEKAYEM Ralph		Mlle CERDA Cécile
	Mme RADOUANT Nathalie		M. CLEMENT Jean-Philippe
CONSEIL GEST PAT	M. ALLOTO Pascal		Mme CUSANNO Marie Helene
	Mme STINCO Audrey		M. MARTINEZ Raymond
CH ACCUEIL	Mme BAYLET Dominique		Mlle STEPHAN Jessica
	Mme CHAMPAVIER LAPLACE Frédérique	AGENT EN FORMATION	Mlle CULOSSE Barbara
	Mme VERDANT Mathilde		Mlle LE MAR Jessica
	M. MILLON Gérard		

J'ai rapidement été intégrée au sein de l'équipe, chaque maillon prenant soin de m'inclure dans la chaîne.

J'ai du me familiariser avec les logiciels, par chance j'avais déjà travaillé en tant qu'auxiliaire de vacances à la SOCIETE GENERALE en 2012, ce qui m'a permis d'appréhender certains outils en amont.

Si je devais résumer en un seul mot, l'aspect le plus vital, à mon sens d'un CGP (Conseiller en Gestion de Patrimoine), je choisirais sans hésitation le terme "d'adaptabilité".

Il est nécessaire pour un CGP de s'accommoder des contraintes de temps, des disponibilités de chacun, que ce soit des clients mais également des conseillers de clientèle avec lesquels il travaille en étroite collaboration. C'est un métier de responsabilité, qui implique une réactivité de tous les instants face aux demandes des clients. Il n'existe aucune monotonie dans la fonction de CGP.

Etant une stagiaire de fin d'étude, je n'ai pas eu de bureau attribué, j'ai donc dû m'adapter en fonction des congés, et des absences de chacun.

## **Organisation:**

J'ai eu la chance de travailler avec deux CGP, M. Alloto Pascal (maitre de stage), et Mme Stinco Audrey, tous deux situés à l'agence de Victor Hugo, chacun travaillant en collaboration avec certains conseillers attitrés.

## **Zone géographique:**

Mr Alloto P. gère l'agence d'Europole et une partie de Victor Hugo.

Mme Stinco A. gère l'agence de l'Ile Verte, de Seyssinet et une partie de Victor Hugo.

Cela m'a permis d'avoir deux approches différentes du même métier. J'ai pu travailler dans des environnements divers, avec différents partenaires, et au sein d'une grande et de petites agences. Le fonctionnement varie en fonction des caractères ainsi que des rôles de chacun, mais également selon la taille et l'effectif de l'agence.

Chaque CGP ayant sa propre méthode de travail, j'ai pu découvrir deux visions du même métier: que ce soit sur l'aspect méthodologie, sur la réflexion, ou encore au niveau de la technique de vente.

J'ai pris part à des tâches demandant progressivement plus d'implication, de responsabilité:

- La DEJ (Délivrance des Etats Journaliers) :

Chaque matin j'effectue des recherches afin de connaître la cause des mouvements de montants significatifs (>50K€), grâce à un logiciel et ensuite je m'entretiens, par mail, avec le conseiller chargé de la relation avec le client. Suite à ce regroupement d'information, il peut s'avérer intéressant de prendre rendez-vous, de faire connaissance avec le client sur sa situation personnelle, sur ses projets et le cas échéant de lui apporter conseil.

- Le Phoning: (Jargon professionnel, terme familier)<sup>1</sup>

Tâche inhérente au métier de banquier, le phoning s'avère rapidement nécessaire. C'est une tâche que j'ai effectuée à plusieurs occasions. Mon objectif était de prendre date pour un rendez-vous, afin de présenter un nouveau service de gestion sous mandat, afin d'arbitrer des fonds à échéance ou encore pour prendre contact avec le client/prospect. Il fallait jongler avec les disponibilités du client, du conseiller ainsi que du CGP.

J'ai également effectué des relances téléphoniques, afin d'informer les clients de divers événements organisés à l'agence même.

- Assister et participer à des Evénements:

- "Les rencontres de l'épargne" 15/06/2013 : permettre aux clients, ou prospects de rencontrer un spécialiste de l'épargne et du patrimoine.

Rôle: Appels téléphoniques en amont pour informer les clients puis hôtesse d'accueil pendant cette journée.

- "La semaine des migrants" du 03/06/2013 au 08/06/2013: présenter certains outils, services que la banque met à disposition de ses clients résidant hors de France, ou d'origine étrangère.

Rôle : hôtesse d'accueil, réception de la clientèle, promotion de l'actualité.

---

<sup>1</sup> Cf: Annexe 1 (Entretien téléphonique & réponses aux objections)

- Souscription à un Service :

Après avoir effectué une requête informatique, certains clients sont éligibles à un service personnalisé (le Service Haute Fidélité). J'étais chargée de la souscription, de l'étape de la prise contact à la souscription finale.

- Rendez-vous clientèle :

J'ai d'abord assisté aux rendez-vous, en tant que spectateur "invisible". Puis j'ai eu la charge de préparer les rendez-vous en amont, d'établir un bilan de la situation personnelle des clients, ainsi que d'anticiper sur la présentation des produits financiers et de conseils fiscaux pouvant être adéquats.

Une fois le rendez-vous fini, je devais créer un compte rendu, dans le logiciel "Contact", afin de retranscrire les points abordés, et d'en garder une trace pour les prochaines rencontres.

Par la suite, j'ai effectué personnellement des entretiens, dans le but d'arbitrer des fonds arrivant à échéance.

La première étape étant le ciblage et le listage de clients ayant souscrit à des fonds arrivant à échéance ou étant susceptibles d'être intéressés par ce genre d'investissement.

Il a ensuite fallu appeler chacun d'eux, afin de prendre date pour un entretien. C'est un exercice qui peut paraître facile de prime abord, mais qui se révèle délicat. Car il faut réussir à capter l'intérêt du client, qui n'en voit pas forcément l'utilité, puis jongler avec les emplois du temps de celui-ci, du conseiller ainsi que du CGP.

Déroulement de l'entretien : Prise de contact, entretien exploratoire, la finalité était d'arbitrer les sommes des fonds arrivés à échéance vers des nouveaux supports appelés "produits structurés".

Un produit structuré est un produit financier, commercialisé par un établissement bancaire. Il peut être accompagné d'une garantie de capital, mais ce n'est pas toujours le cas. Ce produit propose une rémunération définie à l'avance, en fonction de la réalisation d'un scénario.

Ces produits sont commercialisables dans le cadre d'une assurance vie, d'un PEA mais aussi d'un compte titre ordinaire, il y a divers autres possibilités de réemploi de fonds, tels que les actions, les SICAV, ou encore sur un support sécurité.

Finalisation de l'entretien: Après avoir abordé les différentes opportunités qui s'offrent aux clients, ils peuvent soit décider de l'arbitrage qu'ils souhaitent réaliser dès à présent, soit prendre date pour un rendez-vous ultérieur afin de se laisser le temps de la réflexion.

C'est un exercice complet et extrêmement formateur, je suis ravie d'avoir pu réaliser ces entretiens, qui m'ont permis d'avoir une approche professionnelle et réelle du métier de Conseiller en Gestion de Patrimoine.



---

## INTRODUCTION

---

Lors du stage de fin d'étude que j'ai effectué à la SOCIETE GENERALE, j'ai pu appréhender le métier de Conseiller en Gestion de patrimoine dans son intégralité.

Ce qui n'était alors pour moi qu'une approche théorique et scolaire est devenue une réalité.

J'ai ainsi pu assister à la création et à l'application réelle d'une société civile, et ceci à plusieurs reprises.

L'optimisation fiscale est toujours au cœur des préoccupations de chacun, aujourd'hui s'y ajoute une prise de conscience concernant l'incertitude de l'avenir et la volonté de protéger et de transmettre son capital dans les meilleures conditions.

Voilà pourquoi j'ai choisi de traiter ce sujet, la société civile s'avère être un outil indispensable au métier de Conseiller en Gestion de Patrimoine, car elle répond à de nombreuses problématiques, comme par exemple la volonté de diminuer la pression fiscale tout en assurant la transmission du patrimoine.

La société civile existe depuis 1804, ce qui correspond à la date de rédaction du Code Civil. Depuis, les sociétés civiles connaissent un essor considérable, c'est un outil efficient s'il est utilisé à bon escient.

Voici quelques données afin d'en mesurer l'ampleur:

Afin de quantifier cette évolution, il est possible de se référer à la date d'immatriculation des SCI (Société Civile Immobilière), en effet celle-ci est obligatoire depuis 1978. Le nombre de SCI n'a cessé de croître, et à atteint son paroxysme dans les années 1990. Selon le conseil des impôts, cette tendance s'explique en grande partie par la volonté des contribuables de diminuer leur pression fiscale.

En France, tous les ans, en moyenne plus d'1/3 des entreprises immatriculées est une SCI.<sup>2</sup>

Prenons l'exemple de la zone géographique du SUD ISERE, le nombre de sociétés civiles immatriculées s'élevaient à 978 en 2010, 1036 en 2011 et 1007 en 2012<sup>3</sup>.

Concernant la partie NORD ISERE, le nombre d'immatriculations de sociétés civiles était de 588 en 2012, 655 en 2011 et 632 en 2012.<sup>4</sup>

La société civile est une forme atypique de société, celle-ci a la particularité de servir d'intermédiaire et vient s'interposer entre les personnes et leurs biens. Cela génère donc une dépossession des individus au profit de la société civile. Les apports permettent la constitution du capital social de la société civile, par la suite celui-ci sera divisé en parts sociales qui seront réparties entre les associés, au prorata de leur contribution.

---

<sup>2</sup> Source: INSEE. Cf Annexe 2

<sup>3</sup> Source: Greffe du Tribunal de Commerce de Grenoble

<sup>4</sup> Source: Greffe du Tribunal de Commerce de Vienne

La société civile est un terme général, qui peut revêtir plusieurs formes, la plus populaire étant la SCI, qui contient des biens majoritairement immobiliers, néanmoins il y a une multitude d'autres sortes de sociétés civiles, telles que les SCP, ou encore les SCPI, qui sont peut être moins connues mais qui peuvent avoir une utilité manifeste.

Chacune d'entre elles se distingue par les actifs qu'elle contient et/ou les actes qu'elle réalise. Leur point commun réside dans l'objet social, en effet pour être qualifiée de société civile, il faut remplir des actes uniquement d'ordre civil, il faut donc proscrire les opérations qui relèvent du domaine commercial.

De plus au sein d'une SC (Société Civile), il faut s'acquitter de plusieurs formalités. Tout d'abord lors de sa création, il est nécessaire de ratifier les statuts, ainsi que de réaliser l'enregistrement de la société auprès des autorités compétentes. Ensuite et pendant toute sa durée de vie, il faudra s'acquitter de diverses procédures, comme la tenue d'assemblée générale à chaque fin d'exercice.

En période d'instabilité constante, et suite aux multiples réformes concernant la fiscalité ou portant sur le sujet d'actualité brûlant de la retraite, notre niveau de vie et notre avenir semblent de plus en plus incertains.

Comment utiliser la société civile afin de créer, de développer et de transmettre de façon optimale un patrimoine?

Après avoir détaillé les attributs et modalités relatifs à la constitution de la société civile, je m'appliquerai à démontrer l'intérêt de celle-ci dans une optique de gestion patrimoniale personnalisée, avant de conclure par le rôle qu'elle occupe afin de répondre à une volonté de transmission optimale d'un patrimoine.

# PARTIE 1. LES CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE CIVILE

---

## A. PRESENTATION DE LA SOCIETE CIVILE

---

### A) LA SOCIETE CIVILE, UNE FORME DE SOCIETE PARTICULIERE

---

#### 1. LA SOCIETE

---

La société civile est une forme atypique de société, elle est donc régie par les mêmes règles.

Afin de créer une société il est indispensable de conclure un contrat, celui-ci comprend des mentions obligatoires, telles que :

- Le consentement, c'est la volonté consciente et simultanée des associés de s'engager dans la société.
- L'objet qui doit être déterminé dans les statuts, correspond à l'activité que les associés vont exercer au sein de la société. (cf 2. la société civile).
- L'objet ne doit pas être confondu avec la cause.
- La cause est la raison qui a conduit à la création de la société.
- La capacité : en fonction de la société, il faut distinguer plusieurs possibilités : être mineur, majeur protégé ou encore étranger.
- La forme : elle dépend de l'utilisation qui sera faite de la société

Il est également indispensable de remplir deux conditions, à savoir la volonté des associés de partager les bénéfices mais aussi celle de contribuer aux pertes.

En fin d'exercice comptable, à l'occasion de l'assemblée générale, il faut traiter la notion de répartition des bénéfices, ceux-ci pouvant être distribués ou mis en réserve. En vertu de *l'article 1844-1 alinéa 1 du Code Civil*, « La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social ». Toutefois le partage n'implique pas forcément l'égalité, il peut être décidé d'effectuer une répartition inégale des bénéfices entre les associés, pour cela il faut se référer aux statuts.

L'inscription de clause léonine dans un contrat de constitution d'une société est formellement proscrite, conformément à *l'article 1844-1 alinéa 2 du Code Civil*: « la stipulation attribuant à un associé la totalité du profit procuré par la société ou l'exonérant de la totalité des pertes, celle excluant un associé totalement du profit ou mettant à sa charge la totalité des pertes sont réputées non écrites ».

#### 2. LA SOCIETE CIVILE

---

D'après le *Code civil, article 1832, alinéa 1* c'est une « Société 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 ».

*Le Code Civil, livre III « Des différentes manières dont on acquiert la propriété », titre IX « De la société », Chapitre II « De la société civile », regroupe les articles 1845 à 1870 qui régissent les règles applicables à la société civile.*

La société civile est une personne morale qui s'interpose entre les individus et leur patrimoine.

La société civile est transformatrice de droit, elle sépare la propriété des parts appartenant aux individus et la propriété du bien revenant à la société civile. La gestion des biens relève quant à elle des pouvoirs du gérant (conformément aux statuts).

## B) LE CADRE DE LA SOCIETE CIVILE

---

### 1. LE DOMAINE D'ACTIVITE

---

Pour être en adéquation avec l'objet social, la société civile ne peut réaliser que des actes à caractère civil. L'objet social doit être choisis et rédigé avec le plus grand soin, les actes effectués par la société doivent, par définition s'y conformer.

Ainsi pour avoir la qualité de société civile, il ne faut pas qu'elle accomplisse des activités qui relèvent du commerce, que ce soit au niveau de la forme (EURL, SARL) ou de sa nature (coopérative) ni même par son objet.

#### Exemple :

Acte Civil	Acte commercial
La location d'immeuble	La location en meublé
L'achat de terrain pour construire des immeubles et les vendre	L'activité de marchand de biens, d'intermédiaire immobilier

### 2. LA FORME

---

Afin de bénéficier des attributs de la société civile de manière optimale, il est primordial de choisir la forme qui soit la mieux adaptée à la situation et aux volontés de chacun, chaque catégorie de société civile ayant ses propres spécificités.

- La plus usitée est la SCI (Société Civile Immobilière), qui est constituée en majorité d'un ou de plusieurs biens immeubles, et qui permet d'optimiser la gestion d'un patrimoine-pierre.

La SCI se fragmente en plusieurs sous catégories :

- La SCI d'attribution : dont l'objet social est l'achat - la construction de biens immobiliers qui seront, par la suite attribués, et non vendus aux associés.
- La SCI de construction-vente : dont l'objet est la construction puis la vente d'immeubles à des tiers.

- La SCI de location : dont l'objet social est la réalisation d'actes d'administration portant sur des immeubles loués.
- La SCIAPP : Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété: Les ressources des locataires sont plafonnées, et lui donnent accès à un logement HLM (Habitation à Loyer Modéré). Cette société civile permet à des locataires d'acquérir progressivement des parts de la société auxquelles sont rattachés leur logement. C'est au locataire de décider de la cadence des achats, lui permettant à terme de devenir propriétaire de la totalité des parts. Si pour une raison quelconque il décide d'interrompre son achat, il peut à tout moment bénéficier de la garantie de rachat de ses parts au prix initial et peut demeurer dans le logement à titre locatif.

- Il y a également la société civile de moyen qui permet aux associés de mutualiser des prestations de services et leur permet l'accès à des biens matériels. Au sein de cette forme de société civile, il n'y a pas de partage de bénéfice, en revanche elle regroupe des professions libérales, qui sont responsables des dettes sociales.

- La société civile familiale a la particularité de regrouper dans sa structure les membres d'une même famille.

- La société civile de portefeuille, permet de détenir des valeurs mobilières. A ne pas confondre avec la société de gestion de portefeuille, qui est régie par *l'article L 532-9 du Code Monétaire et Financier*.

La distinction fondamentale entre une SCI et une SCP dépend du contenu de chacune:

#### **Valorisation économique:**

Une SCI est une société civile dont la majorité du patrimoine est composée d'un patrimoine-pierre, c'est-à-dire que la valeur des immeubles qu'elle contient est supérieure à la moitié de la valeur totale des actifs.

Une société civile de portefeuille regroupe, quant à elle essentiellement des valeurs mobilières. Elle peut contenir également des biens immobiliers, mais est qualifiée de société civile de portefeuille tant que la valeur des biens immobiliers est inférieure à la moitié de la valeur totale des actifs.

#### **Valorisation fiscale:**

Une société civile est à prépondérance immobilière, à condition qu'elle soit imposée à l'IR et que son actif soit composé à plus de 50% de sa valeur réelle par des immeubles, sur les trois exercices précédents.

Ce mémoire n'a pas vocation à étudier tous les types de sociétés civiles, nous nous bornerons à l'étude de la société civile familiale, qui a pour objet l'optimisation de la gestion et de la transmission du patrimoine.

Lors de la constitution d'une société civile, et après avoir défini la forme de société civile désirée, il faut remplir certaines formalités à savoir l'enregistrement des statuts ou encore l'obligation de publicité.

## B. LA CREATION DE LA SOCIETE CIVILE

---

### A) LES MODALITES DE CONSTITUTION

---

#### 1. LA LIBERTE STATUTAIRE

---

Les statuts peuvent être rédigés au choix, sous forme authentique ou sous seing privé.

Dans le cadre d'une société civile immobilière, l'apport d'un bien immeuble au capital se fait obligatoirement sous forme authentique.

En vertu de *l'article 1835 du Code Civil*, les statuts doivent comprendre certaines mentions, telles que :

- La forme, l'objet social, la durée, le capital social, les apports des associés : sont des thèmes développés au sein d'autres parties.
- La dénomination, peut être issue de l'activité exercée (SCI), ou comporter le nom d'un ou plusieurs associés. Il est également possible d'avoir recours à la dénomination de fantaisie, qui est librement choisie, néanmoins il faut rester vigilant pour ne pas risquer d'éventuelles confusions.
- Les modalités de fonctionnement : par exemple, l'étendue du pouvoir du gérant, les règles régissant les assemblées générales (quorum, majorité) etc.

Selon *l'article 1836 du Code Civil* : « Les statuts ne peuvent pas 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 ».

Suite à la signature des statuts, il faut s'acquitter de plusieurs démarches administratives.

#### 2. LES FORMALITES

---

- Tout d'abord l'enregistrement des statuts.
- Puis la publication à la conservation des hypothèques, uniquement en cas d'apport d'actifs immobiliers.
- Vient ensuite le dépôt du dossier au greffe du tribunal de commerce.

Au préalable, il est nécessaire de produire des actes :

- Il faut être en mesure de présenter un exemplaire original des statuts signé par tous les associés, timbré et enregistré au centre des impôts. Il peut s'agir d'un mandataire, en cas d'acte sous seing privé ou une expédition pour un acte authentique.
- L'acte de nomination du gérant

Pièces justificatives à joindre au dossier :

- Formulaire signé "MO"
- Mention de l'adresse du siège social, à laquelle seront adressés les documents nécessaires à la société civile, comme les extraits K-bis, par exemple.

- La parution d'un avis dans un journal d'annonce légal, mentionnant entre autre la dénomination, la forme, le siège ou encore la durée de vie de la société, afin de rendre ces informations opposables aux tiers.
- La demande d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés : CERFA 13958, CERFA 14067<sup>5</sup> .
- Et pour finir la publication au BODACC (Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales).

## B) LES INTERVENANTS

---

### 1. L'AFFECTIO SOCIETATIS

---

L'affectio societatis: c'est-à-dire la volonté des associés de faire converger leurs intérêts, de s'unir afin de réaliser un objectif commun. Cette expression latine permet entre autre de distinguer les sociétés des indivisions, elle est indispensable aux liens qui unissent les associés d'une société.

### 2. LES ASSOCIES

---

Les sociétés civiles ont comme fondement l'intuitu personae, "c'est-à-dire que la personnalité de chaque associé joue un rôle déterminant dans la constitution, le fonctionnement et la dissolution de la société"<sup>6</sup>.

Afin de constituer une société civile il convient d'être au minimum deux associés, sauf cas particulier concernant les exploitations agricoles à responsabilité limitée pour lesquels un seul associé est nécessaire.

Pour avoir la qualification d'associé, il faut être une personne morale, ou physique, de nationalité française ou étrangère.

Les associés reçoivent des parts de la société, en contrepartie et au prorata de leurs apports. Cela leur permet de disposer d'un droit de vote lors des assemblées générales, afin de participer activement au déroulement de la société civile, sauf clause statutaire contraire.

Les associés perçoivent les bénéfices en fonction de la répartition rédigée dans les statuts.

#### **Responsabilité des associés<sup>7</sup> :**

Les associés sont indéfiniment responsables des dettes engagées par la société civile, ils ont l'obligation de contribuer aux pertes sur leurs biens propres, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent. C'est là une différence fondamentale avec d'autres formes de société telles que la SARL, ou la SA, dont les associés sont tenus responsables des dettes uniquement à hauteur de leur apport.

Responsabilité illimitée des associés mais non solidaire, elle est proportionnelle aux apports en capital des associés, ou dépend de la répartition mentionnée dans les statuts.

---

<sup>5</sup> Cf Annexe 3

<sup>6</sup> *Mémento pratique: Sociétés civiles, Francis Lefebvre, édition 2013.*

<sup>7</sup> La responsabilité des associés d'une SCI : Loi de 1978 + jurisprudence

Selon l'article 1853 du Code Civil : «Les décisions sont prises par les associés réunis en assemblée générale», sauf clause statutaire contraire.

Les décisions qui ne relèvent pas des pouvoirs du gérant (article 1852 du c.civ), résultent d'une décision unanime des associés, sauf dispositions statutaires.

---

### 3. LE GERANT

---

La nomination du/des gérant(s) est définie dans le Code Civil article 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 ».

Pour prétendre à la fonction de gérant il faut être une personne morale ou physique et être capable. Cela exclut les incapables majeurs, ainsi que les mineurs non émancipés. Le statut de gérant n'est pas cumulable avec certaines fonctions, par exemple avocat ou encore fonctionnaire.

Le gérant, sauf clause contraire dans les statuts, et conformément à l'article 1848 du Code Civil, prend les décisions qui sont dans l'intérêt de la société, et qui respectent l'objet social. Il engage donc la responsabilité de la société civile vis-à-vis des tiers.

Pour définir l'étendue des pouvoirs du gérant il faut se référer à l'objet social, au Code Civil et/ou aux statuts, ils peuvent ainsi être illimités.

La fonction de gérance peut être, au choix rémunérée ou non.

#### **Révocation du gérant :**

Soit par décision des associés, du juge pour une raison légitime (Code Civil, article 1851)

Soit pour juste motif (c'est-à-dire : un préjudice porté à la société, une mésentente entre les associés qui entraîne un blocage).

Soit par statut : révocation à l'unanimité. Pour cela il faut prendre garde à ce que le gérant ne prenne pas part au vote, sinon il y a peu de chance pour qu'il vote pour son propre départ.

---

## C) LA NAISSANCE DE LA SOCIETE CIVILE

---

---

### 1. LES APPORTS

---

Lors de la création d'une société, la réalisation d'apports est obligatoire pour obtenir la qualification d'associé, et participe à la constitution du capital social.

L'apport peut se faire soit en nature, soit en numéraire, soit en industrie, toutefois ce dernier ne participe pas à la formation du capital social.

L'apport en numéraire consiste à créditer le compte bancaire de la société en phase de constitution, le virement sera effectif à partir de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et la réception de l'extrait K-bis.

L'apport en nature comprend les biens mobiliers ou immobiliers ayant une évaluation financière.



L'apport en industrie correspond à un savoir-faire de la part de l'associé, un service ou un travail qu'il s'engage à mettre à la disposition de la société pendant la durée de vie de la société ou pour un temps déterminé dans les statuts. Il est difficilement quantifiable et ne concourt donc pas à la création du capital social. Néanmoins c'est un apport à part entière, il permet l'accès aux mêmes droits que les autres associés - participation aux assemblées générales - quote-part dans les bénéfices.

En contrepartie de son apport, l'associé reçoit des parts sociales. Afin de déterminer à combien elles s'élèvent, il faut estimer le coût que la société aurait du déboursier pour obtenir le même service. Cette valorisation peut être effectuée directement par les associés, sous condition que l'apport ait une valeur inférieure à 30.000 euros et que la valeur de la totalité des apports en industrie ne dépasse pas la moitié du capital social. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'évaluation devra être effectuée par l'intermédiaire d'un commissaire aux comptes.

L'individu qui réalise l'apport en industrie, ne peut pas céder les parts sociales qu'il a reçues. L'apport en industrie s'éteint quand l'apporteur n'est plus en mesure d'exercer son activité, ou à son décès.

L'apport en jouissance, limité dans le temps, confère à la société le droit d'user et de jouir des revenus d'un bien qui ne fait pas partie du patrimoine de la société, celle-ci ne dispose d'aucun droit réel sur le bien dont il est question.

L'apport en usufruit ou encore l'apport en nue propriété est la situation d'intermédiaire entre l'apport en propriété et l'apport en jouissance.

---

## 2. LE CAPITAL

---

Les apports des associés participent à la constitution du capital social.

Dans le cadre d'une société civile il n'y a pas de montant minimum de capital social, contrairement à d'autres formes de société (par exemple la Société Anonyme, dont le capital social est au minimum de 37.000 euros).

Plusieurs options s'offrent aux associés :

### **Capital fixe :**

Le montant du capital est figé pendant l'intégralité de la vie de la société, les parts sont divisées et réparties entre les associés. En cas d'arrivée d'un nouvel associé, ou encore de cession, il est obligatoire de convoquer une assemblée générale, et de rendre la décision opposable aux tiers, en la publiant dans un journal d'annonces légales.

### **Capital variable :**

Le capital initial est défini à la création, et évolue dans le temps, suite à l'entrée d'un associé, d'une augmentation ou encore d'une volonté de diminution de capital. Dans le cadre d'une société à capital variable il y a moins de formalités : pas de convocation d'assemblée générale ni de publication.

Il est toutefois nécessaire de mentionner les modifications dans un procès verbal, qui sera communiqué à l'occasion de l'assemblée générale annuelle.

Le capital est par la suite scindé en parts sociales, qui sont réparties entre les associés au prorata des apports effectués.

Il est préférable, d'avoir beaucoup de parts d'un faible montant que peu de parts d'un montant élevé, afin d'optimiser la transmission de celles-ci.

### **Capital faible :**

Un capital faible implique un prix d'acquisition des parts moindre, ce qui génère à terme une plus-value de cession supérieure. C'est un inconvénient qui peut être nuancé, par exemple la plus value lors de la vente de parts d'une société civile à prépondérance immobilière est totalement exonérée après 30ans.

Il a l'avantage de supporter des droits de mutation à titre gratuit d'un faible montant, il faut toutefois faire attention à la date de la donation.

### **Capital élevé :**

Un capital d'un montant élevé, qui peut être égal à l'actif apporté à la société est un avantage en cas de cession, car la plus value est faible, voir inexistante.

Par contre dans une optique de transmission ce n'est pas avantageux de constituer une société civile ayant un capital fort car cela implique des droits de mutation conséquents.

---

## 3. LA DUREE

---

La durée doit être déterminée dans les statuts, cela peut se faire par l'indication d'un nombre d'années qui courent à dater de l'immatriculation de la société et qui ne peuvent excéder 99 ans (durée légale maximum). Ou encore par l'inscription d'une date précise, à laquelle la société prendra fin automatiquement.

Avant l'arrivée du terme de la société, la durée peut être prorogée, ou à l'inverse la société peut être dissoute par anticipation.

---

## 4. LE COUT

---

La constitution d'une société civile n'est pas gratuite.

Lors de la constitution de la société civile, les biens relevant du champ d'application de la TVA sont exonérés de droit d'enregistrement, c'est le cas pour :

- Les terrains à bâtir.
- Les immeubles transmis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), avant la fin de la construction.
- Les immeubles bâtis, dans les 5 ans suivant la fin de la construction, s'il s'agit de la première mutation.

Précision, afin d'éviter une double imposition :

- Si un acte entraîne la perception de droits fixes, il ne faut s'acquitter que du droit le plus onéreux.
- Si un acte entraîne la perception d'un droit fixe et d'un droit proportionnel, seuls ce dernier doit être perçu.

### **Les apports purs et simples (APS)**

Définition : Transmission d'un ou plusieurs actifs, en contrepartie les associés perçoivent des droits sociaux.

Pendant la phase de création de la société :

- Société civile à l'IR (Impôt sur le Revenu) : les apports sont exonérés de droits.
- Société civile à l'IS (Impôt sur les Sociétés) : les apports en numéraire sont exonérés également, ainsi que ceux en nature, sauf l'apport d'immeubles, de droits immobiliers ou encore de clientèle qui supportent un droit de 5%. Cependant ces apports peuvent être exonérés, à condition que l'apporteur s'engage à conserver les titres, reçus en contrepartie de l'apport, durant 3 ans.

### Apport à titre onéreux (ATO)

Définition : Transmission d'un ou plusieurs actifs, grevés par un passif.

- Le droit de mutation des biens immeubles s'élève à 5% de la valeur vénale.
- Concernant les biens, autres qu'immeubles, le droit de vente ordinaire s'applique, en fonction de la nature du bien.

Tableau récapitulatif des droits à payer :

	<i>Société à l'IR</i>		<i>Société à l'IS</i>	
	<i>Constitution</i>	<i>Augmentation de capital</i>	<i>Constitution</i>	<i>Augmentation de capital</i>
<i>APS</i>				
<i>-Immeubles neufs</i>	<i>TVA immobilière</i>	<i>TVA immobilière</i>	<i>TVA immobilière</i>	<i>TVA immobilière</i>
<i>-Biens immeubles</i>	<i>Exonération</i>	<i>375 ou 500 euros<sup>8</sup></i>	<i>5%<sup>9</sup></i>	<i>5%<sup>9</sup></i>
<i>-Autres biens</i>	<i>Exonération</i>	<i>375 ou 500 euros<sup>8</sup></i>	<i>Exonération</i>	<i>375 ou 500 euros<sup>8</sup></i>
<i>ATO</i>				
<i>-Immeubles neufs</i>	<i>TVA immobilière</i>			
<i>-Autres biens</i>	<i>Droits de mutation à titre onéreux</i>			

### Apports mixtes

Toujours afin d'éviter une double taxation, il faut faire une distinction entre les APS et les ATO. Mettre en évidence les biens dont la vente est exonérée de droit d'enregistrement, ou ceux qui sont soumis à des droits moins élevés.

Afin d'avoir un différé de paiement, il faut remplir certaines conditions, la demande doit émaner de la société, et être assortie d'une garantie. L'étalement se fait sur une durée de 5 ans, un taux d'intérêt légal s'applique aux annuités, excepté sur la première.

<sup>8</sup> Droit fixe d'enregistrement: 375euros, si le capital est inférieur à 225 000 euros, 500 euros au-delà.

<sup>9</sup> Ces apports peuvent être exonérés, à condition que l'apporteur s'engage à conserver les titres, reçus en contrepartie de l'apport, durant 3ans.

En cas de transfert de propriété, à condition que la valeur de l'apport soit supérieure au prix de revient il y a une plus value à payer.

### **Frais divers**

Frais dus aux démarches administratives, de publicité ou encore d'enregistrement des écritures ainsi que les honoraires de notaire, d'avocat pour la création des statuts et leur personnalisation par exemple.

---

## 5. LE FINANCEMENT

---

Suite à la constitution du capital social, la société civile peut acquérir le patrimoine souhaité, au moyen d'un prêt auprès d'un organisme financier, ou par l'intermédiaire d'un associé. L'emprunt auprès d'un associé apparaît au passif, dans un compte courant d'associé. Il s'agit d'une créance que l'associé détient sur la société.

### **Le C.C.A :**

Le Compte Courant d'Associé permet de financer l'achat d'un bien par la société civile. L'avantage de ce mode de financement se situe lors de la vente de parts, car cela n'aura pas d'impact sur le montant de la plus value.

Le C.C.A peut être rémunéré, ce qui permet à l'associé d'enranger des revenus. Cela diminue la pression fiscale, car la charge financière a la particularité d'être déductible (sous condition).

L'intégralité du C.C.A est imposable à l'impôt sur la fortune (ISF), mais c'est un inconvénient à nuancer car, si ces montants n'étaient pas insérés dans la société civile, ils seraient malgré tout assujettis à l'ISF.

Toutefois au moment du décès de l'associé, le montant du compte courant est réintégré à l'actif successoral, cela le rend exigible, c'est une caractéristique qu'il ne faut pas négliger, car cela peut avoir des conséquences considérables sur la trésorerie de la société civile. C'est le cas si les intérêts des héritiers (tels que le retrait des montants sur le compte courant) divergent de la volonté des associés survivants, qui peuvent avoir besoin de ces sommes en compte courant pour assurer la trésorerie et donc la pérennité de la société.

### **L'emprunt :**

Les taux, et modalités de prêt ne sont pas les mêmes d'un établissement à un autre.

De plus la réflexion précédant la souscription d'un prêt porte sur la méthode de remboursement, elle peut être in fine ou amortissable.

Le choix du prêt sera aiguillé, par la mise en commun de trois critères, qui sont la TMI, le taux du prêt, ainsi que le rendement du placement.

En effet afin d'être en mesure de prendre la décision qui soit en adéquation avec sa situation personnelle, l'individu doit être en mesure de savoir si le gain fiscal procuré par le prêt in fine peut couvrir le différentiel entre le coût de son crédit et le rendement du produit d'épargne.

Un autre critère de décision peut-être le désir de protection des proches, autrement dit une approche au niveau de la prévoyance. L'assurance décès d'un prêt in fine porte sur l'intégralité du capital, et ceci pendant toute la durée du prêt.

Concernant le prêt in fine : les intérêts sont réglés pendant toute la durée du prêt, le capital, lui est remboursé en totalité en une fois à échéance. En contrepartie, l'emprunteur place une somme sur un investissement, le plus souvent une assurance vie, qui est nanti, et servira donc à terme au remboursement du prêt.

A propos du prêt amortissable : à chaque échéance, une partie du capital est remboursée ainsi que les intérêts. Dans le temps, la proportion du capital dans la mensualité augmente, tandis que celle des intérêts diminue, entraînant de fait une hausse de la fiscalité.

## C. L'EXISTENCE ET L'EXTINCTION DE LA SOCIETE CIVILE

---

### A) LA VIE DE LA SOCIETE

---

#### 1. LA COMPTABILITE

---

La tenue d'une comptabilité est facultative pour certaines sociétés civiles (SCP, par exemple), mais se révèle utile à bien des égards.

Elle est obligatoire s'il s'agit :

- D'une SCI, ou d'une société civile à prépondérance immobilière.
- D'une société civile imposée à l'IS.
- D'une société civile imposée à l'IR si elle se trouve dans au moins 2 des 3 situations suivantes : le bilan supérieur à 1.550.000 euros - un chiffre d'affaires supérieur à 3.000.000 euros - un effectif de plus de 50 salariés.

Elle est facultative, dans les autres cas mais reste vivement recommandée, pour les raisons suivantes:

- Obligation d'informer les associés .
- Information des tiers.
- Garder la preuve: des actes passés, mais aussi de l'intérêt réel de la société (non fictif).

La tenue de la comptabilité peut se contenter d'un livre de compte, dans lequel il est stipulé les recettes et les dépenses, ainsi que les associés concernés.

Pour les opérations plus complexes, il peut s'avérer utile voire indispensable d'avoir recours à un expert-comptable.

L'approbation des comptes par les associés se fait à l'occasion de l'assemblée générale ou dans le rapport de gestion.

La comptabilité a un rôle primordial, car l'administration fiscale peut considérer la société comme fictive et entraîner sa liquidation en cas de tenue de comptes hasardeuse.

#### 2. L'AG (ASSEMBLEE GENERALE)

---

L'assemblée générale est l'occasion de réunir tous les membres d'une société, et de procéder à un vote afin d'approuver les décisions inscrites à l'ordre du jour.

Celui-ci peut concerner l'élection du gérant, la validation des comptes, la répartition des bénéfices, autrement dit l'ensemble des actes qui nécessitent un vote des associés.

Convocation à l'AG : par le biais d'un courrier envoyé par le gérant aux associés, 2 semaines avant l'AG, qui mentionne, entre autre, la date de la réunion et l'ordre du jour.

Les modalités de tenue d'assemblée générale (fréquence, procédure, quorum) sont définies dans les statuts. L'objet de l'AG est débattu lors du vote par les personnes présentes, ou représentées.

Pour finir, il est établi un procès verbal, qui résume le déroulement de l'AG et les décisions qui ont été prises.

L'Assemblée Générale Exceptionnelle se tient lors d'événements inhabituels, tels que l'arrivée d'un nouvel associé, ou encore la révocation du gérant.

C'est une procédure qu'il ne faut pas négliger, car le non respect de ces règles peut avoir de graves conséquences, et conduire l'administration fiscale à déclarer la société comme étant fictive et donc en demander la liquidation.

---

## B) LA DISSOLUTION DE LA SOCIETE

---

---

### 1. LES CAUSES

---

La dissolution et la liquidation des sociétés sont définies par les *articles 1844-7 à 1844-9 du Code Civil*, plus particulièrement les règles relatives aux sociétés civiles figurent à *l'article 1870 du Code Civil*.

Il y a plusieurs raisons qui peuvent conduire à la dissolution d'une société civile.

#### **Extinction par automatisme :**

- Lors de l'arrivée au terme de la durée de vie de la société. Celle-ci est préalablement définie dans les statuts, la durée maximum étant de 99 ans.

- Extinction de l'objet :

Exemple : une société civile immobilière qui a pour objet la possession d'un bien précis, déterminé dans les statuts s'éteint automatiquement lors de la cession de celui-ci. (*Cass com 7-10-2008 n°07-18.635 : RJA 1/09 n°29*)

- Réunion de toutes les parts entre les mains d'une seule personne : par principe, la société n'est pas dissoute immédiatement. Mais en vertu de *l'article 1844-5 du Code Civil* « Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation ».

#### **Extinction volontaire :**

- La dissolution anticipée par accord à l'amiable des associés, sous condition que celle-ci ne se fasse pas à des fins malhonnêtes (abus de droit, abus de majorité) car dans ce cas là, la dissolution sera réputée nulle et non avenue et générera des dommages et intérêts.

*Exemple: cass com 08 Février 2011 n°10-11*

- Par décision commune de la majorité des associés d'annuler le contrat.

- Dissolution judiciaire de la société pour juste motif (mésentente menant au blocage; irrespect de l'exécution de ses obligations de la part d'un associé) : le juge a une appréciation souveraine.

La dissolution engendre un droit fixe de 375 euros ou 500 euros, en fonction du capital (inférieur ou égal à 225 000 euros).

Il y a un certain nombre de formalités à remplir, à savoir l'insertion de l'annonce de la dissolution dans un journal d'annonces légales, la modification au registre du commerce et des sociétés ainsi que l'insertion au BODACC.

---

## 2. LA LIQUIDATION

---

La dissolution de la société est naturellement suivie par sa liquidation.

Cette phase, regroupe les opérations de cession des actifs, du règlement des créanciers et enfin l'éventuelle distribution d'un boni de liquidation aux associés.

Selon *l'article 1844-8 du Code Civil*, c'est la publication de clôture de la liquidation qui met fin à l'existence de la personnalité morale.

La clôture de la liquidation précède au partage entre les associés ou, si les associés le souhaitent, à la naissance d'une indivision. Le partage se fait en espèces, cependant l'associé qui le souhaite peut percevoir la part qui lui revient en nature, en prélevant un bien de l'actif net social. Puis vient le partage du boni de liquidation entre les associés.

Le boni de liquidation représente le résidu, c'est-à-dire la somme d'argent qui subsiste suite à la réalisation des actifs, au paiement du passif et à la reprise des apports par les associés.

Le partage peut se faire à l'amiable ou par décision judiciaire, en cas de désaccord entre les associés.

## PARTIE 2. UN DISPOSITIF DE GESTION DE PATRIMOINE

---

La création d'une société civile, doit être le fruit d'une mûre réflexion. Cela suppose, en amont une étude de la situation personnelle des intervenants, à savoir la composition et l'étendue du patrimoine de chacun, mais également l'âge ou encore le statut matrimonial.

De plus, il est nécessaire de prendre en compte leurs objectifs, car les modalités de fonctionnement à appliquer ne sont pas les mêmes s'il s'agit d'une volonté de développement de patrimoine ou de transmission.

Sans oublier de garder à l'esprit les contraintes dont ils peuvent faire l'objet, comme par exemple leur pression fiscale, qui a un impact non négligeable.

### A. UNE GESTION PERSONNALISEE

---

#### A) LA FLEXIBILITE

---

##### 1. LES STATUTS

---

La gestion de la société civile est déterminée par ses statuts.

Ils mentionnent, entre autre, l'étendue des pouvoirs du gérant, ou à défaut ceux qui reviennent aux associés. Les statuts indiquent si le gérant perçoit une rémunération. Ils comprennent également les règles de majorité s'il y a des décisions importantes qui sont à prendre en assemblée. La loi laisse une grande latitude concernant la rédaction des statuts, ce qui permet de rédiger ceux-ci librement, afin de les faire coïncider avec l'objectif des créateurs de la société civile.

Les statuts définissent le caractère civil de la société et établissent la répartition des bénéfices entre les protagonistes.

Les statuts sont personnalisables, ce qui permet de les adapter à chaque situation, à défaut des dispositions supplétives s'appliquent.

##### 2. LES AMENAGEMENTS

---

#### **Aménagement du régime matrimonial**

Des époux peuvent être associés d'une société civile, afin de modifier les règles applicables à certains biens qu'ils possèdent, grâce à celle-ci, sans avoir à modifier leur régime matrimonial. En effet l'apport d'un bien à une SC permet de soustraire ce bien aux règles régissant leur régime matrimonial, et appliquer à ce bien des règles de gestion qu'ils auront définies entre eux.

#### **Application :**

##### Régime de séparation de biens :

La société civile permet à Madame de percevoir des revenus , provenant d'un bien propre de Monsieur.

Un couple, marié sous le régime de séparation de biens, décide de créer une société civile, pour ce faire Monsieur apporte un bien immobilier locatif qui lui est propre. Il peut par la suite décider d'une répartition inégale des revenus issus de ce bien au profit de son épouse.



Les statuts mentionnant la proportion que les époux sont en droit de percevoir, l'épouse aura un pourcentage supérieur à celui que Monsieur perçoit. Et ce, alors qu'à l'origine cet immeuble est un bien propre de Monsieur et qu'en vertu de leur régime matrimonial, Madame n'y a pas accès.

Cela permet à Madame de bénéficier de revenus complémentaires, sur un bien qui appartenait entièrement à son mari et sur lequel, le régime de séparation ne lui autorise aucun droit.

#### Régime communautaire :

Dans le cas où un époux, marié en régime de communauté, décide de vendre un bien qu'il possède en propre, il y a deux possibilités :

- Les fonds issus de cette cession tombent automatiquement dans la communauté.
- Les fonds bénéficient à la personne qui détient le bien, uniquement sous condition de mentionner dans l'acte de vente un réemploi des fonds. Ce qui constitue un formalisme lourd, qu'il faudra entreprendre à chaque cession.

En incluant le bien dans une société civile, cela facilite les démarches administratives.

Pour ce faire, il suffit de préciser dans les statuts que les parts sont issues de fonds propres, c'est une opération à ne réaliser qu'une fois, qui est valable pendant toute la durée de vie de la société, ou jusqu'à la modification volontaire de cette clause.

L'existence de la société civile permet à l'époux de conserver en propre le fruit de la vente d'un bien dont il est seul propriétaire, et cela en minimisant les contraintes, sans avoir à modifier son régime matrimonial.

La société civile est un outil, qui permet de faire échapper certains biens définis aux règles issues du régime matrimonial des époux.

Il faut toutefois prendre garde à ne pas exagérer, et éviter ainsi des situations qui pourraient s'apparenter à des donations déguisées.

- Apport de biens propres (faire apparaître l'origine du bien) quelque soit le régime matrimonial des époux (communautaire ou séparatiste).

- Apport de biens communs : obligation d'informer le conjoint (c.civ art 1832-2, c.civ art 1427)

- Logement familial : accord obligatoire des deux époux, même si le logement est un bien propre de l'un des époux. Il faut être conscient que l'apport du logement familial à une SC, prive celui-ci de ses droits. Par exemple, au décès d'un des époux, le conjoint survivant ne pourra pas bénéficier de l'année d'hébergement gratuite à laquelle il peut prétendre, ni l'accès aux droits viagers. Cet apport peut également avoir un impact immédiat au niveau de la fiscalité : l'abattement de 30% applicable sur la résidence principale pour le calcul de l'ISF ne peut pas s'appliquer aux parts de société.

## **B) LA SOCIETE CIVILE : OUTIL D'ALTERNATIVE**

---

### **1. L'INDIVISION**

---

L'indivision est la situation dans laquelle se trouvent deux ou plusieurs personnes qui possèdent un ou plusieurs droits équivalents sur un même bien, qui n'est pas fractionnable ou pour lequel la division n'a pas été réalisée.

L'indivision suppose des règles contraignantes, elles ont été créées afin de protéger les droits de chaque indivisaire mais cela a pour conséquence des situations de blocage.

Blocage au niveau de la gestion des biens : dans le cadre d'une indivision, il est nécessaire d'avoir l'accord de tous les indivisaires ou tout au moins de la majorité des deux tiers en ce qui concerne les actes de gestion courante. Il est néanmoins possible de nommer une personne (interne ou pas à l'indivision) en tant que mandataire, mais ses pouvoirs restent limités.

Règles de décision :

Majorité des 2/3	Unanimité
- Les actes d'administration	
- Les baux d'habitation	- Les baux commerciaux
- Donner un mandat général d'administration	- Donner un mandat spécial
- Vendre un meuble indivis	- Vendre un immeuble indivis

La Société Civile permet d'éviter les inconvénients inhérents au fonctionnement de l'indivision.

Dans le cadre d'une société civile, le pouvoir de décision revient aux gérants, cela permet donc d'éviter les conflits et les situations de blocage en cas de désaccord entre les parties. En effet, la S.C. leur permet d'agir au nom et dans l'intérêt de la société sans demander l'accord des associés, dans le respect de la limitation de leur pouvoirs par les statuts.

Toutefois en cas de nécessité, lors de la constitution d'une société civile, il est possible dans les statuts de prévoir des majorités différentes en fonction d'un type de décision afin de limiter les pouvoirs du gérant et d'imposer une autorisation préalable des associés pour certains actes. Ainsi, la souplesse de la société civile permet d'adapter parfaitement les statuts à chaque situation, les statuts peuvent donc prévoir tout type d'organisation, sous la seule condition de respecter l'ordre public, les bonnes mœurs et les principes fondamentaux du droit.

Par exemple, elle donne l'opportunité à plusieurs personnes de se réunir au sein d'une même entité qui se porte acquéreur d'un bien, en organisant entre elles la propriété de cet actif : la répartition des bénéfices et des pertes résultant de son exploitation, les règles diverses auxquelles désirent s'astreindre les membres d'une société civile.

La société civile se révèle être beaucoup plus souple que l'indivision.

Une autre particularité de l'indivision réside dans la dissolution de celle-ci, par principe chaque indivisaire peut demander à quitter l'indivision et à en demander le partage à n'importe quel moment ; *article 815 du c.civ* : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. ».

En ce qui concerne la dissolution d'une société civile il est nécessaire d'avoir la majorité pour pouvoir enclencher cette procédure, un associé seul ne peut pas, sauf circonstance particulière, dissoudre la société civile, le juge apprécie.

### **Conclusion :**

La société civile contribue à organiser entre plusieurs héritiers la gestion de la propriété d'un bien familial qui ne peut être divisé entre ces derniers, évitant ainsi les inconvénients présentés par l'indivision.

La société civile est une alternative à l'indivision, elle permet à plusieurs personnes (conjoint, concubin, ou même sans lien de parenté) d'acheter un bien et de transmettre le patrimoine ainsi constitué à la personne de leur choix, sans en mettre en péril la gestion.

---

## 2. LE DEMEMBREMENT, LA DETENTION EN DIRECT

---

La définition de la propriété selon *l'article 544 du Code Civil* est la suivante: « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements. »

La technique du démembrement consiste à diviser les droits qui portent sur un même bien :

- L'usufruitier (US) acquiert le droit d'user de la chose (habiter le bien par exemple), et d'en percevoir les revenus.
- Le nu propriétaire (NP) a quant à lui le droit, à terme, de disposer de la chose

Au décès de l'usufruitier la pleine propriété se reconstitue entre les mains du nu propriétaire en franchise de droit.

### **Sans société civile :**

L'usufruitier et le nu propriétaire sont liés pour les actes de gestion.

Démembrement portant sur un bien immobilier:

Il faut obligatoirement l'accord de l'US ainsi que celui du NP pour pouvoir mettre en vente le bien.

Lors de la cession de celui-ci, le démembrement prend fin automatiquement, usufruitier et nu propriétaire se partagent le fruit de la vente (prendre en compte l'âge de l'US, ou le revenu qu'il pouvait obtenir en ne vendant pas). Sauf clause de réemploi des fonds démembrés, à inclure dans l'acte de vente, sous condition d'accord des deux protagonistes.

La majorité des charges incombent à l'US, sauf les dépenses portant sur de grosses réparations qui sont à la charge du NP. Toutefois le NP ne percevant pas de revenus, il peut se justifier de ne pas pouvoir engager de dépenses, l'US ne peut alors pas l'en contraindre<sup>10</sup>.

Démembrement portant sur un portefeuille de valeurs mobilières:

Il est considéré comme étant une universalité (arrêt Baylet, du 12 nov 1998), l'usufruitier a donc la possibilité d'en jouir et d'en disposer à sa guise, en cas de vente, sous condition de réemploi des montants perçus dans d'autres titres équivalents.

Le démembrement porte sur la totalité du portefeuille, pas sur les titres, à condition que:

- La substance soit maintenue
- La plus value soit réemployée

Hors société civile, un démembrement entre parents et enfants peut entraîner des situations délicates, en effet le paiement de la plus value est à la charge du nu propriétaire, alors qu'il ne perçoit aucun revenu.

---

<sup>10</sup> Cour cass du 3 mai 1989

### **Avec société civile :**

Effectuer le démembrement des parts, et non pas des biens.

Les plus values et les dividendes reviennent à l'usufruitier, c'est à lui de s'acquitter de l'impôt.

La cession du bien ne met pas fin au démembrement car celui-ci porte sur les parts et non pas directement sur le bien.

De plus l'usufruitier a la possibilité d'être indépendant, pour cela il doit être nommé gérant dans les statuts, et posséder des actions à droit de vote plural afin de garder la majorité et donc le contrôle de la gestion du patrimoine.

Il perçoit des bénéfices (revenu, et plus values), car en tant qu'usufruitier de parts sociales il a accès au résultat de la société. Le gérant décide du montant des bénéfices distribuables en choisissant ou non de réaliser des plus values.

### **Cas particulier: démembrement de portefeuille détenu en direct ou par le biais d'une société civile de portefeuille :**

- Le principe est le même, à savoir:

Au premier décès, le survivant se réserve l'usufruit et la nue propriété revient aux enfants.

Au second décès, l'usufruit rejoint la nue propriété, la pleine propriété se reconstitue en franchise de droit.

- Etape où s'opère la distinction:

En cas de détention en direct, il est obligatoire d'apporter la preuve que les titres sont les mêmes que ceux sur lesquels portait le démembrement initial. Or pendant le laps de temps qui s'est écoulé entre les deux décès, il est tout à fait envisageable que des modifications aient été apportées, notamment des arbitrages des lignes du portefeuille. Cela peut, à l'extrême, avoir pour conséquence de conclure que le portefeuille n'est plus le même, ce qui rend le démembrement nul et non avvenu et qui génère donc des droits de succession, dont l'héritier doit s'acquitter.

En cas de détention de titres par l'intermédiaire d'une société civile, le démembrement porte sur les parts et non plus sur les titres eux-mêmes. Il est donc possible de moduler la répartition des titres en fonction des anticipations personnelles et des fluctuations du marché sans craindre une remise en cause du démembrement. Au décès de l'usufruitier, la pleine propriété se reconstitue, sans avoir à payer de droits.

---

## **C) LES PARTICULARITES**

---

---

### **1. LA PROTECTION: MINEUR, MAJEUR INCAPABLE**

---

#### **Mineur :**

Conformément à la Loi un mineur ne peut pas être commerçant (sauf cas particulier d'un mineur émancipé: *c.civ art. 413-8*), il ne peut donc pas prendre part à une société ayant une vocation commerciale (société en nom collectif, ou encore en commandité simple), mais par définition la société civile n'est pas commerciale.

Il faut faire la distinction entre un mineur émancipé et non-émancipé:

### Point commun :

Le mineur émancipé peut être associé d'une société civile, le mineur non émancipé peut également l'être avec l'intermédiaire de la personne qui gère ses intérêts, car il n'a pas la capacité d'agir personnellement (il faut se référer à l'administrateur légal, au tuteur, en fonction du régime de protection).

### Distinction :

Un mineur émancipé peut être associé d'une société civile sans aucune restriction, à ce titre il peut avoir la fonction de gérant, de direction et avoir la charge des actes administratifs. Ce rôle est inaccessible à un mineur non émancipé.

Les avis divergent concernant la possibilité de contractualiser un emprunt par une société civile, qui contient un ou plusieurs associés mineurs :

Pour certain l'autorisation du juge des tutelles n'est pas indispensable, pour qu'une société civile, contenant un associé mineur, puisse emprunter<sup>11</sup>. Néanmoins, apporter des mentions aux statuts afin de limiter sa responsabilité peut avoir un sens.

### Jurisprudence :

Une SCI avait emprunté la somme de 1.219.592 euros pour financer l'acquisition et les travaux de rénovation d'un bien immobilier.

La banque a par la suite demandé le remboursement du prêt. La SCI pensait pouvoir obtenir la nullité du prêt, parce que lors de sa conclusion le principal associé était mineur, et qu'il n'y a eu aucune autorisation du juge.

La cour d'appel de Versailles, suivie par la Cour de cassation, a rejeté cette argumentation, en considérant que l'emprunteur était, non pas l'associé mais la SCI elle-même.

Mais au contraire, d'après la cour de cassation chambre civile 3, le 28 Septembre 2005 : « 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 ».

### Exemple de clause limitant la responsabilité d'un mineur, associé d'une société civile :

Clause limitative de responsabilité. Les statuts peuvent limiter la responsabilité d'un mineur au montant de ses apports, par compensation les autres associés supportent l'excédent. Mais pour être vraiment protectrice, cette clause doit être accompagnée d'une renonciation des créanciers au droit de poursuivre les associés mineurs. Une renonciation qui risque d'être difficile à obtenir.

### **Les majeurs incapables :**

Il y a plusieurs catégories de majeurs incapables, classés en fonction de la gravité de leur situation :

- Ceux qui ont besoin d'être aidés dans les actes de la vie civile: Placés sous sauvegarde de justice
- Placés sous curatelle, qui nécessitent d'être assistés, voir dirigés dans les actes de la vie civile
- Placés sous tutelle, qui sont incapables de prendre des décisions, et de ce fait qui sont représentés dans les actes de la vie civile.

---

<sup>11</sup> Cass. Civ 1, 14 Juin 2000, n°98-13660

## Synthèse :

	Associé		Dirigeant	
	Sans protection, avec sauvegarde de justice	Sous tutelle, curatelle	Sans protection, avec sauvegarde de justice	Sous tutelle, curatelle
Entreprise individuelle SARL, SA, Société Civile SNC, SCS			OUI	NON
	OUI	OUI <sup>12</sup>	OUI	NON <sup>13</sup>
	OUI	NON	OUI	NON

En ce qui concerne les incapables majeurs, la solution dépend aussi du système de protection mis en place (tutelle ou curatelle).

---

## 2. LE CHOIX

---

Lors d'une opération d'acquisition ou de cession, il y a deux possibilités : soit faire porter l'opération sur les actifs directement soit sur les parts de la société. C'est la fiscalité attachée à l'opération qui dictera le choix :

Prenons l'exemple d'un couple qui crée une société civile en 1980, par la suite il acquiert un patrimoine immobilier d'une valeur de 100.000 euros en 1997.

Aujourd'hui, l'immeuble est valorisé à 150.000 euros les époux souhaitent s'en séparer, deux choix s'offrent à eux : soit vendre l'immeuble en direct, soit vendre les parts de la société civile, dans laquelle l'immeuble est compris.

Afin de les aider à prendre cette décision, il est nécessaire d'établir un comparatif des droits à payer pour chaque situation, en fonction de l'antériorité de la date de création de la société civile ou d'acquisition du bien.

- La société civile ayant été créée il y a plus de 30 ans, lors de la vente des parts la plus value est totalement exonérée.
- L'immeuble quand à lui, acquis il y a 16 ans, bénéficie d'un abattement de 2% par an, pendant 10ans.

Abattement, selon la durée de détention d'un bien immobilier:

Durée de détention du bien mis en vente	Taux d'abattement par année de détention
De la 1re à la 5e année	0 %
De la 6e à la 17e année	2 %
De la 18e à la 24e année	4 %
De la 25e à la 30e année	8 %
Au-delà de 30 ans	Plus-values exonérées

---

<sup>12</sup> Dans le cadre d'une association, il faut l'accord du représentant légal. Dans le cadre d'une société civile, l'acte doit être signé par son représentant légal.

<sup>13</sup> Sous condition de non-exclusion dans les statuts.

### **Plus value sans société civile:**

Prix d'achat : 100.000 euros auquel il est possible d'ajouter un forfait de 22.5%, soit un prix d'achat de 122.500 euros.

Prix de vente : 150.000 euros.

Plus value :  $150.000 - 122.700 = 27.500$

Abattement : 2% par année de détention (de l'année 6<sup>ème</sup> à la 16<sup>ème</sup> année)

Le montant net taxable est :  $27.500 - (27.500 * 22\%) = 27.500 - 6.050 = 21.450$  euros

Imposition :  $19\% + 15.5\%$  (CSG) = 34.5%

Impôt total :  $21.450 * 34.5\% = 7.400,25$  euros

### **Plus value avec société civile:**

Les parts sont détenues depuis plus de 30 ans, grâce aux abattements, la plus values lors de la vente de ces parts est ainsi totalement exonérée.

L'utilisation d'une société civile, permet dans cette situation de vendre les parts sociales, plutôt que de vendre le bien immobilier en direct. La société civile ayant été acquise il y a plus de 30 ans, bien avant l'achat du bien immobilier, bénéficie pleinement des abattements. La vente des parts de celle-ci n'implique donc pas d'imposition sur la plus value.

---

## 3. LE RACHAT A SOI-MEME

---

Principe : des individus vendent leurs propres biens (libres de charge) à une société civile dont ils sont associés.

Dans le cadre d'un actif immobilier locatif financé par prêt, cela permet :

- De dégager du cash pour les associés.
- D'optimiser la donation en nue propriété des parts sociales aux enfants (valeur comptable presque nulle).
- De créer une charge qui impact les revenus fonciers, car les intérêts de prêt sont déductibles.

Points d'attention :

- L'impôt sur la plus value lors de la vente:  $19\% + 15.5\%$  de CSG.
- Le droit de préemption (cf. Partie 3. Transmission).
- Les frais de notaires, qui s'élèvent environ à 7.5%, que la société doit acquitter. Ceux-ci peuvent être rapidement neutralisés par la rémunération obtenue en plaçant le cash issu de la vente et le gain fiscal procuré par les intérêts d'emprunt.

## B. LA FISCALITE

---

Il y a plusieurs options fiscales pour répondre à un objectif défini. Mais il faut garder à l'esprit qu'il n'y a pas d'instrument miracle, une décision d'optimisation permet d'alléger une pression fiscale mais en contrepartie, à terme elle alourdit un autre impôt.

Le choix entre une imposition à l'IR ou à l'IS est fonction de plusieurs éléments :

- Le client peut-il supporter la pression fiscale d'une société civile à l'IR :

- Oui : Privilégier imposition à l'IR
- Non : Privilégier imposition à l'IS

- Le bien est-il supposé se valoriser ?

- Oui : Privilégier imposition à l'IR
- Non : Privilégier imposition à l'IS, l'amortissement permet de dégager une charge supplémentaire, sans utilisation de trésorerie.

De même, l'imposition à l'IR s'impose si le bien doit être rénové, car le montant des travaux peut-être déduit du revenu net imposable, dans certains cas et dans la limite de 10.700 euros.

- Points d'attention : Il faut prendre en compte certaines données, comme la TMI (Tranche Marginale d'Imposition) des associés. Prenons l'exemple d'une personne imposée à une TMI de 45%, en incluant la CSG, la pression fiscale se situe à 60.5%, l'option pour l'IS peut, dans ce cas, avoir du sens.

## A) L'IR (IMPOT SUR LE REVENU)

---

Le principe général d'une société imposée à l'IR se résume en un seul mot : la transparence, l'imposition se fait au niveau de l'associé, en fonction de sa quote-part.

Dans le cas d'une société civile à l'IR la distribution du résultat n'a pas d'incidence.

**Synthèse :**

---

### 1. LES ATOUTS / LES INCONVENIENTS

---

Atouts	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- Concernant la revente des parts, plus la durée de détention augmente moins la fiscalité sur la plus-value éventuelle sera importante (abattement / année de détention avec exonération totale après 30 ans) =&gt; utilité si valorisation de l'immobilier.</li><li>- Possibilité de basculer à l'IS à tout moment.</li><li>- Déductibilité des intérêts d'emprunt.</li><li>- Dans certains cas, ou sous conditions, les déficits sont imputables sur les revenus globaux (dans la limite de 10 700 euros / an)</li><li>- =&gt; utilité si rénovation - travaux importants.</li><li>- Possibilité d'opter pour le régime du micro foncier.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Si l'associé se situe dans une tranche marginale d'imposition élevée, ce n'est peu avantageux.</li><li>- Les frais d'achat et l'amortissement du bien ne peuvent pas être imputés.</li><li>- L'impôt est existant même sans création de trésorerie, dans le cas où les revenus s'équilibrent avec le montant du remboursement de l'emprunt.</li></ul>



---

## 2. DES PISTES D'OPTIMISATION

---

Ce n'est pas une obligation, mais dans une optique de gestion optimisée, la tenue d'une fiscalité est vivement recommandée.

Les revenus perçus par les associés sont imposés en fonction de leur quote-part dans la catégorie des revenus fonciers, qu'ils soient distribués ou capitalisés.

### Solutions :

- Emprunt : l'emprunt contracté par une société civile, pour l'achat, la construction ou les travaux portant sur un bien immobilier ayant vocation à être loué sont déductibles des revenus fonciers (optimisation par le prêt in fine).
- Compte courant d'associé : l'ouverture d'un CCA, ayant le même objectif que l'emprunt précédemment décrit génère le même droit à déduction de la charge sur les revenus fonciers, sous condition que l'associé puisse justifier d'un lien entre le montant du compte et les dépenses effectives.

---

## B) L'IS (IMPOT SUR LES SOCIETES)

---

---

### 1. LES ATOUTS / LES INCONVENIENTS

---

Atouts	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fiscalité à taux réduit, 15% pour un résultat inférieur à 38.120 euros, 33% 1/3 au-delà.</li><li>- Les frais de gestion ainsi que les amortissements sont déductibles. Du fait de l'application d'un taux plus faible sur une base d'imposition réduite, cela génère une fiscalité moindre.</li><li>- Capitalisation des revenus qui seront mis en réserve. C'est avantageux d'opter pour l'IS en l'absence de distribution, dans le cas contraire, le coût peut se révéler élevé.</li><li>- A privilégier en cas de tranche marginale d'imposition élevée, supérieure à 45%.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Option irrévocable, c'est une situation définitive.</li><li>- Inconvénient pour les associés situés dans une faible tranche marginale d'imposition.</li><li>- Les loyers théoriquement dus sont imposables, mêmes s'ils n'ont pas été perçu par le propriétaire.</li><li>- Il n'est pas possible d'opter pour le régime du micro foncier.</li><li>- Difficulté de revente des parts sociales, elles sont illiquides, car il n'existe pas de marché</li></ul> <p>En cas de vente : Imposition à l'IS de la plus value à court et long terme, puis fiscalité sur les dividendes</p>

---

## 2. DES PISTES D'OPTIMISATION

---

L'amortissement a un rôle primordial dans une société civile à l'IS sans dégagement de trésorerie car il diminue le résultat, il y a donc moins de pression fiscale. Par contre les amortissements impactent la valeur nette comptable, ce qui crée une plus value latente.

Cession d'un bien : Compte tenu de l'amortissement portant sur le bien la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable augmente, ce qui implique une plus value majorée (comptabilisée en produit exceptionnel).

Plus la durée est longue, plus l'impôt sera élevé, et l'impôt qui a été économisé, va devoir être payé.

De plus après avoir payé l'impôt, il faudra ensuite payer la fiscalité sur les valeurs mobilières pour que l'associé puisse récupérer le résultat de la vente du bien précédemment réalisée.

C'est donc une option qu'il faut manier avec précaution. Car dans un premier temps elle permet une imposition moindre, et donc une trésorerie équilibrée, mais à terme, lors de la cession du bien cela peut se révéler désastreux sans anticipation préalable.

Dans une société civile soumise à l'IS, les revenus peuvent être mis en réserve, afin d'être capitalisés. S'ils ne sont pas mis en réserve, ils seront distribués, générant une imposition au titre des revenus de capitaux mobiliers.

## C) LES SPECIFICITES

---

### **Usufruit temporaire :**

L'usufruit temporaire est régi par l'article 617 du c.civ, c'est une aide momentanée, qui disparaît au décès de l'usufruitier ou au terme d'une durée prédéfinie.

Cette forme de donation, implique le transfert des revenus du bien au profit du donataire, en contrepartie, la donation d'usufruit temporaire, permet de diminuer les revenus imposables du donateur ainsi que la base fiscale de son patrimoine soumis à l'ISF. En précisant qu'au terme, la pleine propriété se reconstitue dans les mains du donateur.

La valeur de l'usufruit temporaire, à durée fixe, ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier, contrairement à un démembrement de propriété plus classique.

Valeur fiscale : l'usufruit est évalué à 23% de la pleine propriété, par période de 10 ans, selon l'article 669 II du CGI.

Par exemple, pour une période de 12 ans, l'estimation fiscale du droit d'usufruit temporaire est de 46%, car il n'y a pas de prorata temporis.

Valeur économique : elle dépend de la valeur du bien, et est également fonction de rendement que le bien est susceptible de procurer pendant cette période. Afin de calculer la valeur économique de l'usufruit temporaire, il faut appliquer la formule d'actualisation des flux futurs :

Valeur économique de l'usufruit temporaire :  $[Loyer\ 1 / (1+taux\ de\ rentabilité)^{1^{er}\ mois}] + [Loyer\ 2 / (1+taux\ de\ rentabilité)^{2^{ème}\ mois}] + \dots + [Loyer\ x / (1+taux\ de\ rentabilité)^{x^{ème}\ mois}]$

**Mixte de la société civile IR, et de celle à l'IS**, afin de bénéficier des avantages des deux options fiscales, pendant une durée déterminée:

Etape 1 : Créer une société civile imposée à l'IR, y incorporer son patrimoine, de préférence libre de plus value (soit détenu depuis plus de 30 ans, soit issu d'une donation, succession récente). Etre nommé gérant irrévocable, et détenir la majorité des parts.

Etape 2 : Créer une société holding (SARL par exemple) imposée à l'IS qui va acheter l'usufruit temporaire des parts sociales de la société civile précédemment constituée (financé par un emprunt).

Cela permet aux associés de bénéficier des avantages de ces deux entités distinctes, à savoir :

Pour la société civile à l'IR :

Générer du cash lors la vente de l'usufruit à la holding, ce montant peut par la suite être placé.  
Au cours de la durée pendant laquelle la holding détient l'usufruit des parts sociales de la société civile, celle-ci ne perçoit aucun revenu, et ne supporte donc aucun impôt.

Pour la holding :

L'usufruit des parts est assimilé à une immobilisation incorporelle, il est donc possible de l'amortir sur la durée de l'usufruit.

L'amortissement de l'usufruit temporaire, ainsi que la déduction des intérêts payés par la holding, permettent de neutraliser les revenus, le résultat est donc nul pendant toute cette période.

Pour le donateur:

Les biens sont exclus du patrimoine de l'associé, il n'entre donc plus dans le calcul de l'ISF. Le donateur possède la holding qui détient l'usufruit du bien, et doit être prise en compte pour le calcul de l'ISF. La holding est comptabilisée en valeur nette, grâce au prêt, celle-ci est moindre.

Au terme, l'usufruit s'éteint, l'associé redevient ainsi plein propriétaire sans avoir de droit à acquitter.

**Modifications :**

*L'article 15 de la Loi de finance rectificative du 29/12/2012 a fortement atteint l'intérêt de la mise en place d'une cession d'usufruit temporaire. Les nouvelles dispositions sont mentionnées dans l'article 13-5 du CGI, elles traduisent la volonté toujours croissante de limiter les pistes d'optimisation en diminuant l'avantage fiscal procuré par cette technique.*

Les sociétés imposées à l'IS ne sont pas impactées par cette réforme, seules les cessions à titre onéreux réalisées par des sociétés soumises à l'IR sont touchées.

Au par avant la cession relevait du régime des plus values. Désormais c'est le produit de cession qui est taxé à l'IR dans la catégorie de revenus qui correspond aux gains issus de l'usufruit.

Si les biens ne génèrent pas de revenus, ils sont alors automatiquement imposés dans la catégorie des BNC (Bénéfices Non Commerciaux).

Dans le cas où l'usufruit concerne des biens ayant des revenus qui peuvent être apparentés à plusieurs catégories de revenus, ils sont alors partagés entre ces dernières.

En conclusion, Bercy a considéré que même si il s'agit d'une cession (vente) d'usufruit c'est une manière d'appréhender en une seule fois des revenus futurs et qu'à ce titre ils devaient être imposés comme tel. Ces dispositions portent sur toutes les opérations réalisées depuis le 14/11/2012.

**Un bien Loué en Meublé Non Professionnel (LMNP) :**

Un appartement LMNP ne relève pas du domaine civil mais de celui du commercial, ce qui par définition devrait l'exclure du champ d'application de la société civile.

Toutefois dans l'hypothèse où le bien serait incorporé à une SC, et procurant un revenu supérieur à 10% du revenu global, alors cette dernière serait automatiquement imposée à l'IS.

Seule la création d'une SARL de famille offre la possibilité d'opter soit pour une imposition à l'IR soit à l'IS.

## D) LA PLUS VALUE

---

La plus value est déterminée à l'échelle de la société civile, et prend en compte la date d'achat et de vente de l'immeuble par la société. La plus value est payée, au prorata des parts détenues par les associés présents dans la société au moment où s'effectue la cession du bien.

Impôt sur les Plus-values, dispositions applicables:

	Société à l'IS	Société à l'IR, sans majorité en immobilier	Société à l'IR, avec majorité en immobilier
Immeuble	BIC CGI, art 34	PV immobilières des particuliers CGI, art 150-U	PV immobilières des particuliers CGI, art 150-U
Parts	PV mobilières et droits sociaux CGI, art 150-0 A	PV mobilières et droits sociaux CGI, art 150-0 A	PV immobilières des particuliers CGI, art 150-UB

La cession de parts génère un impôt sur la plus-value. Afin de limiter cette charge fiscale:

- Société majoritairement immobilière, attendre le délai fiscal
- Société majoritairement mobilière, attendre le délai de 6/8ans
- Un capital de départ élevé, libéré progressivement. Car le prix d'acquisition est égal à la valeur nominale des parts c'est avantageux lorsque les parts sont vendues avoir d'avoir été totalement libérées. La date d'acquisition, pour le calcul du délai de détention est celle de la souscription.

La cession d'un actif, détenu par une société, génère la même imposition sur la PV que lors d'une détention en direct.

### Facteurs augmentant l'impôt sur la PV :

- Un faible capital social génère une plus value plus élevée à terme.
- Transmission des parts à titre gratuit, longtemps après la création de la société (amortissement du crédit).

### Pour limiter l'impôt sur la PV :

Pour la SCI : comparer la durée de détention des parts et celle de l'actif: prendre le plus avantageux des deux en fonction des abattements (exonération totale après 30 ans, projet d'abaissement à 22 ans).

## E) LES DROITS DE MUTATION

---

Pour diminuer les droits de mutation à titre gratuit :

- Donner les parts d'une société ayant un capital faible, peu de temps après sa création permet d'avoir une base taxable réduite, et donc des droits de mutation négligeables.
- Donner des parts grevées d'un passif, l'emprunt contracté diminue la valeur comptable, ce qui réduit les droits de mutation à payer.
- Pour les associés : Clause de partage inégale des bénéfices et de contribution aux pertes.
- En démembrement : L'affectation des bénéfices en réserves facultatives au profit des nus propriétaires, permet de transmettre un patrimoine en franchise de droits de mutation.

**Synthèse** sur les décisions venant alléger ou au contraire alourdir l'impôt:

	IR	Impôt sur PV	DE	DM à titre gratuit	ISF
Capital faible		-	+	+	
Capital élevé		+			+
Réserves		-	-	+	+
Emprunt	+			+	
CCA	+	+	+	-	-
Amortissement		-		+	
Répartition inégale du résultat				+	

## PARTIE 3. LA TRANSMISSION DU PATRIMOINE

---

Suite à un décès, afin d'alléger le coût inhérent à la transmission d'un patrimoine, il est conseillé d'anticiper cette opération par la donation de la nue propriété.

La société civile à cette occasion démontre tout son intérêt.

### A. LA TRANSMISSION SUBIE

---

#### A. LES DROITS DE SUCCESSION

---

**Le calcul des droits de succession s'effectue en trois étapes :**

- Application d'un abattement sur la part des héritiers.

Le montant de cet abattement varie en fonction du lien de parenté entre le défunt et l'héritier.

- Application du barème

Après abattement, il faut appliquer le barème progressif des mutations à titre gratuit, qui varie en fonction du lien de parenté.

- Eventuelle réduction sur le montant à payer

**Exonération de droits de succession :**

- Entre conjoints, partenaires de PACS : Loi TEPA, de 22 Août 2007.
- Situation entre frères et sœurs, sous trois conditions :
  - Etre célibataire, veuf (ve), divorcé(e) ou séparé(e) au moment du décès.
  - Etre âgé(e) de plus de 50 ans, être incapable de travailler au moment du décès.
  - Avoir été domicilié chez le défunt pendant les 5 ans ayant précédé le décès.

Si ces conditions ne sont pas remplies, les droits de succession sont dus mais en profitant néanmoins d'un abattement de 15.932 euros sur la part de chacun des frères et sœurs.

#### B. LES ABATTEMENTS

---

Les abattements à appliquer sont fonction du lien de parenté qui unit le défunt et le bénéficiaire.

**Ligne directe :**

Depuis le 17 Août 2012, il est de 100.000 euros (précédemment 159.325 euros) par ascendant, descendant vivant ou représenté.

**Neveux, nièces :**

7.967 euros par part.

**Personne handicapée :**

Cela concerne les héritiers atteint d'un handicap physique, ou mental, qui les empêche de travailler. Cet abattement de 159.325 euros est cumulable avec les abattements précédemment cités.

**Sans lien de parenté :**

Un abattement de 1.594 euros s'applique lors de succession entre personnes qui n'ont pas de lien de parenté.

Après la diminution de la base taxable, il faut appliquer un barème, qui varie également compte tenu du lien de parenté.

**Barème, succession en ligne directe:**

Montant taxable après abattement	Barème
< à 8.072 euros	5%
Compris entre 8.072 euros et 12.109 euros	10%
Compris entre 12.109 euros et 15.932 euros	15%
Compris entre 15.932 euros et 552.324 euros	20%
Compris entre 552.324 euros et 902.838 euros	30%
Compris entre 902.838 euros et 1.805.677 euros	40%
> à 1.805.677 euros	45%

**Barème succession entre frère et sœur :**

Montant taxable après abattement	Barème
< à 24.430 euros	35%
> à 24.430 euros	45%

**Autre succession :**

Montant taxable après abattement	Barème
Concernant les parents jusqu'au 4ème degré inclus	55%
Concernant les parents après le 4ème degré et les personnes sans lien de parenté	60%

**Modifications 2012 :**

Depuis la mise en place de la Loi (Travail, Emploi, Pouvoir d'Achat), le 22 Août 2007, le barème à l'IR et le montant des abattements étaient indexés sur l'inflation. L'actualisation se faisait tous les ans, au 1er Janvier. Ce mécanisme avait permis la modification de l'abattement en ligne directe, de 150.000 euros à 159.325 euros, il n'est plus effectif de nos jours.

## C. LA DECOTE SUR PARTS

---

Comme vu précédemment, à la suite de l'apport d'un bien ou d'un capital en numéraire à une société civile, la valeur de celui-ci est divisée en parts sociales qui sont par la suite réparties entre les associés.

Dans le cadre d'une société civile, la transmission de parts sociales fait l'objet d'une décote, c'est-à-dire une diminution fictive de valeur. Par conséquent, dans une SCI le prix d'un bien immobilier est toujours supérieur à la valeur vénale des parts.

Cet aménagement résulte du manque de liquidité des parts sociales, qui ne sont pas négociables sur un marché secondaire, et dont la vente est, la plupart du temps, réservée aux associés. Il peut également être stipulée dans les statuts une clause d'agrément, qui implique que la cession de parts d'un associé est soumise à l'acceptation de tous les associés, cela limite davantage la liberté de cession de parts, et justifie donc la création de ce mécanisme de décote.

Par principe, les parts sociales de SCI familiale, profitent d'une décote de 10% à 20%.

Conséquence : La décote diminue la valeur des parts, or c'est sur celle-ci que porte le calcul des droits de succession, l'imposition est donc moindre.

Afin d'éviter de subir les effets d'une transmission non préparée, il est indispensable de l'anticiper.

## B. LA TRANSMISSION ANTICIPEE

---

### A) LA DONATION

---

L'optimisation de la donation d'un bien immobilier, grâce à une société civile :

La société civile possède la particularité de simplifier la donation d'un bien immobilier, instinctivement il est plus simple de diviser des parts de société qu'un immeuble.

De plus, lors d'une donation d'un bien immobilier en direct, il n'est pas possible de déduire le passif (à savoir l'emprunt). A contrario, en cas de donation des parts sociales d'une SC, les droits de mutation portent sur la valeur nette des parts, après déduction du passif.

---

### 1. LA DONATION PROGRESSIVE

---

Actuellement nous devons faire face à un durcissement de la fiscalité : l'abattement en ligne directe est restreint, aujourd'hui il se dresse péniblement à 100.000 euros.

Le laps de temps à attendre pour que l'abattement se reconstitue, a également été modifié le 17 Août 2012, il s'élevait à 6 ans, puis 10 ans et se porte à 15 ans depuis, sans oublier l'effet rétroactif.

Pour chaque nouvelle donation, il est indispensable de prendre en compte des donations antérieures, effectuées il y a moins de 15 ans, car celles-ci viennent grever l'abattement dont bénéficie le donataire.

Ce délai de 15 ans s'applique à toutes les donations, quelque soit le lien de parenté entre le donateur et le donataire, et donc quelque soit l'abattement.

**Application : conséquence d'une succession subie / anticipée**



Un père de 52 ans possède un bien d'une valeur de 200.000 euros qu'il souhaite transmettre, à son décès à ses deux enfants.

Hypothèse : Décès du père à l'âge de 75 ans, revalorisation de l'actif de 60% (valeur = 320.000 euros).

1. A 52 ans, il apporte le bien à la société civile et donne la nue propriété des parts de la société civile à ses deux enfants. La valeur de l'usufruit est alors de 50%

$$200.000 / 2 = 100.000$$

$$100.000 * 50\% = 50.000$$

$50.000 - 100.000 = 0$  droit à payer. Au décès du père la pleine propriété se reconstitue en franchise de droit, de plus l'abattement est reconstitué, car la donation date de plus de 15 ans.

2. Pas de donation et décès du père à 75 ans

$$320.000 / 2 = 160.000$$

$$160.000 - 100.000 = 60.000$$

$60.000 * 20\% = 12.000$  euros de droits à payer par enfants, soit un total de 24.000 euros.

De plus, en considérant que l'abattement est déjà utilisé lors de la succession, les droits seraient alors de 32.000 euros par enfant ( $160.000 * 20\%$ ).

---

## 2. DONNER EQUITABLEMENT OU PRIVILEGIER UN HERITIER

---

### Application :

Un père de famille souhaite préparer la transmission de son patrimoine.

Le patrimoine dont il est question est constitué :

- D'un terrain, d'une valeur de 50.000 euros
- De valeurs mobilières, d'une valeur de 50.000 euros

1. Donation partage du père à ses deux enfants. Au décès de Monsieur X, il est décidé les dispositions suivantes :

- L'ainé se verra attribuer le terrain
- Les valeurs mobilières, d'une valeur équivalente reviendront au cadet

Situation initiale :

Donation à l'ainé:
Terrain : 50.000 euros

Donation au cadet :
Valeurs mobilières : 50.000 euros

Situation au décès du père :

Monsieur décède après x années, son patrimoine a évolué, la situation est la suivante :

Entre temps, le terrain est devenu constructible, sa valeur atteint désormais 100.000 euros.

Donation à l'ainé :	Donation au cadet :
Terrain : 100.000 euros	Valeurs mobilières : 50.000 euros

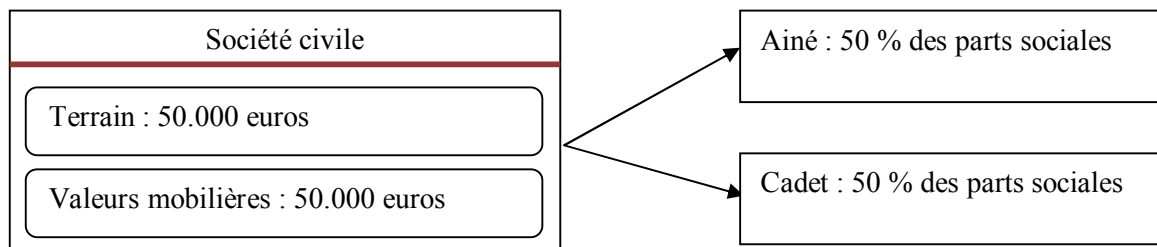
Il en résulte donc une inégalité entre la valeur des lots que les enfants ont reçus lors de la donation, et leur valeur au décès de leur père.

De manière à pallier cette différence, il est possible de recourir à la société civile.

2. Donation partage d'un père à ses enfants, de parts d'une société civile :

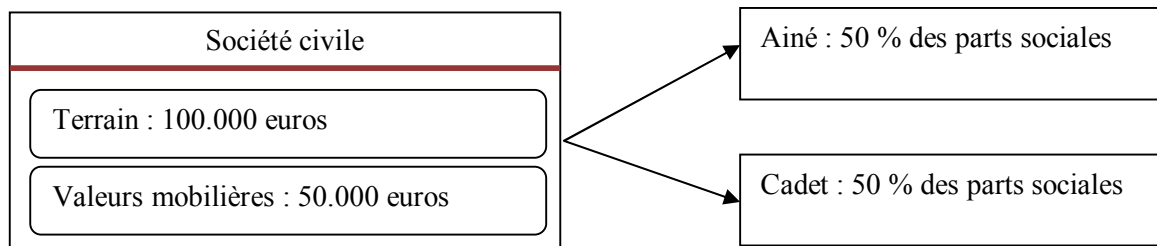
Créer une société civile, d'un capital de faible montant. Inclure dans celle-ci le terrain ainsi que les valeurs mobilières. Ensuite répartir les parts sociales à chacun des enfants pour moitié.

Situation initiale :



Situation au décès du père :

En gardant la même hypothèse, à savoir la valorisation, à hauteur de 100.000 euros du terrain devenu constructible, nous obtenons :



Au décès de leur père, avec les mêmes évolutions de valeur, l'égalité entre les héritiers est respectée.

Il faut garder à l'esprit que des dispositions ont été prises afin d'empêcher un individu de déshériter ses descendants. Effectivement le Code Civil impose une part réservataire pour chaque enfant.

Lors d'une succession les biens sont partagés, il faut alors calculer la part réservataire de chaque héritier.

### Part réservataire:

	Réserve héréditaire	Quotité disponible
1 enfant	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
2 enfants	$\frac{2}{3}$ (1/3 par descendant)	$\frac{1}{3}$
3 enfants	$\frac{3}{4}$	$\frac{1}{4}$
Pas de descendant	0	100%

La réserve héréditaire est destinée entièrement à l'héritier, il ne peut pas en être privé. Par contre, le résidu, représenté par la quotité disponible peut être léguée à la personne de son choix.

Il existe des astuces permettant d'avantager un héritier au détriment des autres. La société civile en fait partie, néanmoins il faut l'utiliser prudemment, et ne pas hésiter à faire valider ses décisions par un conseil juridique.

### La société civile permet d'avantager un héritier :

Méthode : Création d'une société civile, inclure l'héritier à favoriser dans les parts, même pour un montant réduit et pratiquer régulièrement des donations, afin d'optimiser les abattements et ainsi diminuer l'imposition.

Exemple de répartition inégale du patrimoine:

Monsieur a deux enfants, l'ainé X et le cadet Y, il souhaite privilégier l'ainé au détriment du cadet.

Patrimoine que Monsieur souhaite transmettre : une maison de 900.000 euros. La réserve héréditaire s'élève donc à 300.000 euros par enfant (1/3), et la quotité disponible à 300.000 euros.

Pour avantager son enfant X, Monsieur crée une société civile, constitue un capital social de faible montant, 3.000 euros et reçoit en contrepartie 300 parts de 10 euros. Puis la société civile achète la maison, et la finance par un emprunt d'un montant de 900.000 euros. Le fils aîné X apporte 100 euros et reçoit donc 1 part de 100 euros.

Monsieur lègue entièrement la quotité disponible à X.

Au décès de Monsieur:

X hérite de sa réserve héréditaire ainsi que de la quotité disponible, soit 200 parts, plus la part liée à son investissement. Ce qui équivaut à 201 parts, soit environ 66% du capital de la société.

Y quant à lui ne reçoit que le montant de la réserve héréditaire, d'une valeur de 100 parts (1/3 du patrimoine).

Le fils aîné détient donc la majorité des parts de la société civile, de plus il peut être inclus dans les statuts une clause afin de mettre en place une répartition inégale des bénéfices au profit de X ainsi qu'une contribution aux pertes plus forte pour Y.

---

### 3. PAIEMENT

---

Par principe, les droits de succession sont payés auprès du service des impôts dont relève le domicile du défunt, au moment du dépôt de la déclaration de succession, ou au plus tard dans les 6 mois suivants le décès.

**Il est toutefois permis aux héritiers d'opter pour la mise en place d'un paiement fractionné, ou différé, sous condition de respecter certaines contraintes et moyennant contrepartie.**

Les droits de succession sont alors payés à différentes dates, chaque échéance s'élève à un même montant. Celles-ci sont espacées de 6 mois maximum, et étalées sur 5 ans.

Les versements fluctuent en fonction du pourcentage que représentent les droits de succession par rapport à l'assiette taxable. Deux versements par tranche de 5% : le nombre des versements est de 2 jusqu'à 5%, 4 de 5% à 10%, 6 de 10% à 15%, 8 de 15% à 20% et 10 à partir de 20%.

Depuis le 26/03/2010, le nombre des versements peut être doublé et la période étalée sur 10 ans. Sous condition que la succession comporte 50% de biens non liquides (exemple type: les immeubles).

Condition d'application du paiement différé:

- En faire la demande lors de la déclaration de succession ;
- Effectuer le premier versement lors du dépôt de la déclaration de succession ;
- Garantie de paiement : hypothèque, nantissement de valeurs mobilières, cautionnement par une personne physique ou morale

Le différé génère une contrepartie financière : application d'un taux égal à l'intérêt légal ayant cours le jour du dépôt de la déclaration de succession au service des impôts. Le niveau de l'intérêt légal est historiquement bas en 2013 (0,04%), ce qui implique que le paiement différé n'entraîne pas d'intérêts, hormis ceux dus suite à un retard de paiement.

**Société civile : le différé de paiement ne prend pas fin à l'occasion de la vente du bien mais lorsque le démembrement des parts sociales s'achève :**

Pour rappel, sans société civile, le paiement différé des droits de succession est réputé obsolète lors de la cession d'un bien démembrement relevant de la succession puisque cette vente réunit l'usufruit et la nue-propriété.

Dans le cadre d'un bien à l'actif d'une société civile, au décès d'un des parents, le conjoint survivant se réserve l'usufruit, et la nue propriété du bien revient aux enfants.

La société civile joue son rôle d'intermédiaire, c'est elle qui vend le bien, l'actif successoral est composé des parts, et non pas du bien. Lors de la vente du bien les droits de succession ne sont donc pas exigibles, car ils portent sur les parts, celles-ci n'étant pas impactées par la vente du bien.

Sans société civile, les droits de succession sont réputés exigibles à l'occasion de la vente de l'immeuble. La société civile permet donc de profiter du paiement différé des droits de succession, jusqu'au décès de l'usufruitier, sous-entendu au terme du démembrement.

## B) GARDER LE CONTROLE

---

### 1. LE DEMEMBREMENT

---

#### **Maitriser la gestion ainsi que la transmission**

Démembrement entre membres d'une famille : Les parents se réservent l'usufruit et donnent la nue propriété des parts à leurs enfants.

Au sein de la société civile, et du point de vue de la gestion, cette opération permet de conserver le contrôle sur les biens, les usufruitiers se réservant les droits de vote, ils ont les pleins pouvoirs décisionnels lors des assemblées générales. En effet, il est autorisé de mentionner dans les statuts une clause d'attribution intégrale des droits de vote aux usufruitiers, en sachant qu'en règle générale les pleins pouvoirs sont attribués aux cogérants.

Le nu propriétaire, en sa qualité d'associé a la possibilité d'assister aux assemblées générales mais peut être totalement dépossédé de droits de vote, il n'a alors qu'un rôle d'observateur. Par contre le contraire n'est pas envisageable, le nu propriétaire ne peut pas concentrer à lui seul tous les pouvoirs, pour la simple raison que la décision d'affectation des bénéfices revient automatiquement à l'usufruitier, pour préserver son droit inaliénable de percevoir les fruits.

#### **Maitriser les revenus**

La situation de démembrement permet également d'avoir une maîtrise des bénéfices. Ces bénéfices regroupent autant les revenus que les plus values.

Quid de la répartition des bénéfices et donc de l'affectation des résultats.

Par définition c'est à l'usufruitier que revient ce pouvoir de décision, car c'est inhérent à sa qualification.

En principe, les revenus (dividendes à l'IS, résultat à l'IR) sont perçus par l'usufruitier, toutefois après décision de l'assemblée générale, le nu propriétaire peut se voir attribuer tout ou partie du résultat sous la forme d'une mise en réserve à son nom.

La distribution de la plus value doit être définie et rédigée dans les statuts. Toutefois la liberté statutaire permet une gestion personnalisée, il suffit de mentionner des clauses de modifications afin de déterminer la distribution des bénéfices qui conviennent aux protagonistes.

### 2. LA PROTECTION

---

#### **Sans société civile:**

##### **La protection du conjoint**

Sans société civile, il est indispensable de prendre ces dispositions afin de protéger son conjoint.

Dans le cas d'une famille recomposée et sans disposition particulière, les liens du sang l'emportent sur ceux du cœur dans l'ordre successoral défini par le Code Civil, le conjoint survivant voit alors ses droits diminués (1/4 de l'actif successoral en pleine propriété).

La loi TEPA, appliquée depuis le 22 Août 2007 constitue un avantage, elle permet l'exonération de droits pour le conjoint survivant.

### **Solution pour avantager son conjoint :**

Donation dernier vivant : augmente la part revenant au conjoint lors de la succession.

Testament : nommer son conjoint légataire universel, à condition qu'il n'existe ni descendant, ni ascendant.

Assurance vie : léguer des sommes d'argent sans avoir de droit de succession à acquitter.

Modifier le régime matrimonial : Communauté universelle, allée avec une clause d'attribution intégrale du patrimoine au conjoint survivant.

C'est un choix qui peut avoir des conséquences fâcheuses, car les enfants ne bénéficient pas des abattements lors du premier décès. Dans la majorité des cas cela concerne des personnes ayant des enfants en commun ou sans enfant.

### **Partenaire de PACS**

Il jouit des mêmes exonérations de droits que celles qui s'appliquent au conjoint survivant, mais la rédaction au préalable d'un testament est indispensable pour indiquer les volontés du défunt.

### **Avec société civile :**

Le conjoint peut être privilégié grâce à la personnalisation des statuts, et l'inscription de mentions lui léguant le contrôle en cas de prédécès de l'un des époux ou partenaires. Par exemple, une clause d'attribution de la gérance au survivant.

Cela évite les conflits, qui suite à un décès, peuvent intervenir entre le survivant et les héritiers, comme c'est le cas en situation d'indivision car les intérêts de chacun peuvent diverger.

De plus cette transmission est optimisée au niveau fiscal.

### **La protection du concubin :**

#### 1. Le démembrement croisé de parts

Au premier décès, le concubin survivant est considéré comme un étranger. Sans testament il n'a aucun droit, quelque soit les héritiers du défunt. Grâce à une donation ou à la rédaction d'un testament, il peut prendre part à l'héritage (sans pour autant porter atteinte à la réserve héréditaire en présence de descendants), mais il doit pour cela s'acquitter de 60% de taxe.

La société civile permet de compenser cette lacune, et de privilégier la personne avec qui quelqu'un partage sa vie.

### **Application :**

Monsieur X et Madame Y, veulent acheter un bien immobilier.

Ils constituent une société civile, qui achète le bien, et le finance par un prêt. Afin de minimiser le coût au moment de la transmission, il est indispensable de constituer un capital social d'un faible montant.

Un capital de 1.000 euros est divisé en 100 parts de 10 euros.

Monsieur X détient les 50 premières parts en nue propriété et les 50 parts restantes en usufruit, vice-versa pour Madame Y.

## **Calculs :**

$$500 * 60\% = 300$$

$$300 - 1.594 = 0$$

Il faut également apporter une attention particulière à la rédaction des statuts, et plus particulièrement à la clause portant sur les droits accordés aux nus propriétaires et aux usufruitiers.

Au décès du premier d'entre eux, le survivant récupère la pleine propriété de ses parts et conserve l'usufruit des parts du prédécédé. Il conserve alors le contrôle de la société civile, et de fait le logement qu'elle contient sans avoir à acquitter de droits (*art 1133 du CGI*).

## 2. La tontine

Définition : La Tontine, est un contrat passé entre plusieurs personnes, qui mettent en commun des capitaux afin d'acquérir un bien, qui à terme reviendra au dernier survivant.

### **- Clause de tontine sans société civile**

Points d'attention : la validité d'une tontine peut être remise en cause s'il existe une différence d'âge et/ou de santé entre les coacquéreurs<sup>14</sup>.

L'achat d'un bien en tontine permet au concubin survivant de devenir plein propriétaire du bien précédemment acheté à deux, tout en restant dans la légalité vis-à-vis des héritiers.

Toutefois l'inconvénient majeur de cet acte ne concerne pas la possession du bien mais porte sur les droits de succession que le survivant est chargé d'acquitter, à savoir une taxation de l'ordre de 60% (pour les concubins non pacés) après un abattement fixe de 1.594 euros.

Exception : Concernant l'immeuble utilisé en tant que résidence principale et ayant une valeur inférieure à 76.000 euros, le concubin est redevable uniquement des droits de vente d'immeuble s'élevant à 5%. Nuance de faible impact car cela ne concerne qu'une infime partie des situations.

### **- Clause de tontine au sein d'une société civile**

Création d'une société civile par les concubins, qui achète un bien, puis insertion d'une tontine dans les statuts.

Au décès de l'un des concubins, le survivant devient alors seul propriétaire des parts de la société, et ceci sans avoir de droits de succession à payer, mis à part le droit de vente d'immeuble de 5%.

Point d'attention : Il est préférable qu'une personne supplémentaire possède quelques parts de la société hors tontine, afin que l'existence de celle-ci ne puisse pas être remise en cause au premier décès, il faut qu'il reste un nombre d'associés suffisant pour que la société civile puisse perdurer.

## **Application:**

Monsieur X et Madame Y achètent leur résidence principale d'une valeur de 300.000 euros

---

<sup>14</sup> *Cass civ 1<sup>ère</sup> 11 Janvier 1983, rep defrenois 1983, note MORIN*

- Achat du bien en direct, en incluant une clause de tontine dans le contrat.

Au décès de l'un des concubins : les droits de succession sont exigibles sur 50% du bien, soit :

$$[(300.000 / 2) - 1.594] * 0.6 = 89.043,60 \text{ euros à payer.}$$

- Création d'une société civile, incluant une clause de tontine dans les statuts.

Au décès de l'un des concubins, le survivant doit s'acquitter de :

$$(300.000 / 2) * 0.05 = 7.500 \text{ euros à payer.}$$

---

### 3. LA TRANSMISSION AUX DESCENDANTS

---

Exemple chiffré d'une transmission avec et sans société civile :

Un couple décide d'acheter un bien immobilier, et d'en faire don à leurs trois enfants

Avec société civile :

Actif	Passif
Immeuble : 1.000.000	Capital : 300.000
	Emprunt : 700.000

La création d'une SC avec un capital faible permet d'optimiser les coûts inhérents à la transmission lorsque l'on transmet les parts sociales :

En donnant les actifs : la base taxable aux droits de mutation porte sur 1.000.000 euros, alors qu'elle est seulement de 300.000 euros en ne donnant que les parts.

Les parents réalisent alors une donation-partage de 150.000 euros de parts sociales entre les enfants et conservent des parts à droit plural pour garder le contrôle. Grâce à l'abattement en ligne directe (parent-enfant) de 100.000 euros tous les 15 ans, les enfants n'ont aucun droit à payer.

**Tableau comparatif :**

	Avec société civile	Sans société civile
Partage entre les enfants :	$150.000 / 3 = 50.000$	$1.000.000 / 3 = 333.333$
Abattement :	$50.000 - 100.000 = 0$	$333.333 - 100.000 = 233.333$
Droits à payer par enfant	0	$233.333 * 20\% = 46.666$

---

### 4. LA SOCIÉTÉ CIVILE ET L'ASSURANCE VIE:

---

Ce sont deux instruments auxquels un conseiller en gestion de patrimoine fait régulièrement appel.

Ils ont pour objectif la gestion de capitaux, la perception de revenus et à terme la transmission de ce patrimoine.

Mais ils n'ont pas le même mode de fonctionnement.



### **Assurance-vie :**

- Gestion : plusieurs supports, plus ou moins d'exposition au risque.

Actifs : Support sécurité, produits structurés, obligations, actions etc.

- Revenu : les intérêts dépendent de la rémunération servie sur les supports choisis.
- Transmission uniquement au moment du décès, qui procure des avantages fiscaux. Cela dépend de la date de souscription du contrat, de l'âge du souscripteur auquel les primes ont été versées (avant ou après 70ans => abattement), ou encore du nombre de bénéficiaires.

### **Société civile :**

- Gestion personnalisée par les statuts

Les actifs peuvent porter sur des biens ou encore sur des valeurs mobilières.

- Revenu : Perception de bénéfices (dividendes à l'IS, revenus à l'IR), de plus values.
- Transmission à tout moment : avantages fiscaux des donations (abattement et barème en fonction du lien de parenté), possibilité de garder le contrôle d'un bien donné grâce à la rédaction des statuts.

Comparaison des droits à payer:

Monsieur X et Madame Y, ont tous deux 55ans, ils ont 2 enfants en commun. Ils possèdent un capital d'une valeur de 1.000.000 euros.

Assurance vie :

M. place 500.000 euros sur une assurance vie à 2.25% (Taux min garanti jusqu'à fin 2014). Il a 55 ans, d'après la table de mortalité, son espérance de vie est de 23 ans.

Par la formule de la capitalisation, nous obtenons une valeur finale de:

$$500.000 * (1 + 2.25\%)^{23} = 834.115,685 \text{ euros}$$

Chaque enfant reçoit donc 417.057,84 euros (834.115,685 / 2) au décès de Monsieur (sous condition que le décès intervienne à l'âge prévu, correspondant à son espérance de vie).

$$417.057,84 - 152.500 = 264.557,84 \text{ euros par enfant, taxables à 20\%}.$$

$$264.557,84 * 20\% = 52.911,57 \text{ euros de droits à payer par enfant pour le contrat de Monsieur.}$$

Mme est âgée de 55ans: Idem, mais avec une espérance de vie de 29ans, selon la table de mortalité.

Tableau récapitulatif:

	Monsieur	Madame
Valeur du contrat au décès (selon espérance de vie)	834.115,685	953.248,63
Part de chaque enfant	834.115,685 / 2 = 417.057,84	953.248,63 / 2 = 476.624,31
Abattement pour les versements avant 70ans	152.500	152.500
Base taxable	417.057,84 – 152.500 = 264.557,84	476.624,31 – 152.500 = 324.124,31
Droits à payer pour chacun	52.911,57	64.824,86
Total pour les deux enfants	105.823,14	129.649,72
Total à payer pour les deux enfants, sur les deux contrats	235.472,86 euros En contrepartie ils se partagent 1.787.364,31 euros	

Société civile :

Création d'une société civile avec un capital de 1.000.000 euros. Ensuite les parents effectuent la donation de la nue propriété à leurs enfants, et se réservent l'usufruit et les pleins pouvoirs décisionnels.

	Pour un parent
Valeur pleine propriété	500.000
Valeur nue propriété : 50% à 55ans	250.000
Part pour chaque enfant	125.000
Abattement en ligne directe	100.000
Net taxable	25.000
La réduction pour donation n'existe plus depuis 07/2011	
Droits dus par enfant	25.000*20% = 5.000
Total des droits	5.000*2 = 10.000 euros

**Optimisation** : Mixer les deux

Monsieur et Madame place, à l'âge de 55 ans, chacun 100.000 euros sur une assurance vie, de façon à bénéficier de la capitalisation du contrat tout en restant dans la limite de l'abattement de 152.500 euros. Ce qui leur permet d'optimiser la transmission de ce capital, qui sera transmis hors succession, et totalement exonéré.

Le résidu soit 800.000 euros sera placé dans une société civile, dont les parts sociales seront démembrées à terme les droits à payer seront nuls.

## C. LA SOCIÉTÉ CIVILE: MINE D'OR OU BOMBE A RETARDEMENT

---

### A) UN INSTRUMENT UTILE A BIEN DES EGARDS

---

La société civile, longtemps méconnue est devenue un outil incontournable dans l'optimisation de la gestion et surtout dans la transmission de patrimoine. Elle peut être utilisée afin de répondre à une multitude de problématiques. En voici une liste, non exhaustive, permettant d'en mesurer l'ampleur :

- Maintenir l'unité du patrimoine
- Insérer le patrimoine immobilier de l'entreprise dans le patrimoine privé
- Rendre liquide un patrimoine qui par essence ne l'est pas (immeuble par exemple)
- Gérer un bien appartenant à une personne reconnue comme juridiquement incapable
- Eviter les inconvénients de : l'indivision, du démembrement, de la détention en direct
- Calcul de la plus value : lors de la cession, prendre en compte la durée de détention des parts et pas de la durée de détention de l'immeuble en lui-même.
- Maîtriser la gestion, conservation du contrôle d'un bien (statut)
- Evincer des indésirables / privilégier un héritier
- Protection du conjoint, concubin
- Optimiser la transmission, en limitant la pression fiscale

La SC a donc de nombreux avantages, elle permet entre autre de réaliser des économies d'impôt, mais il faut que cette société ait été créée pour des raisons autres que purement fiscales. Dans le cas contraire cela relèverait d'un motif fictif de création, et donc d'un abus de droit.

C'est donc un outil performant à bien des égards, mais qu'il faut toutefois manier avec précaution.

### B) LES LIMITES

---

Malgré la prise en compte de l'intérêt manifeste d'avoir recours à la société civile, ce n'est toutefois pas un outil miracle, car elle suppose un formalisme lors de sa création ou pendant toute sa vie. Que ce soit au niveau de la tenue d'une comptabilité, qui n'est pas forcément obligatoire mais reste toutefois conseillée, mais aussi par la nécessité d'une assemblée générale annuelle. Ces formalités peuvent sembler pesantes, mais sont utiles au bon déroulement de la société civile.

Inconvénients :

- Les associés sont solidaires, responsables des dettes indéfiniment, au prorata des parts détenues par les associés.
- C'est une alternative au démembrement, à la détention en direct et à l'indivision, qui n'est pas sans faille. S'il existe une mésentente entre les associés, cela rend la vente des parts d'un associé presque impossible.
- Une fiscalité mal gérée constituera un coût non négligeable pour la société et donc pour les associés. L'option pour une imposition à l'IS, est irréversible. Dans le cadre d'une cession d'un bien par la SC, compte tenu de l'amortissement, plus la durée de détention est longue, plus l'imposition sera élevée. Il est nécessaire d'anticiper sur le long terme l'utilisation de la société, et des biens qui la compose, faute de quoi les conséquences financières peuvent être lourdes.
- Une rédaction des statuts hasardeuse, peut avoir des conséquences dramatiques autant dans la gestion que dans la transmission d'un patrimoine.

## C) DES POINTS D'ATTENTION

---

### **Le droit de préemption:**

Définition, d'après *le site officiel de l'administration française*: "Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite".

Le droit de préemption est prioritaire, même si l'on a recours à une société civile.

Lors de la vente d'un bien immobilier à une société civile, le propriétaire/vendeur peut se retrouver confronté à l'application de ce droit, même si celui-ci est propriétaire des deux.

Il en est de même lors de la vente d'un bien par la société civile et cela quelqu'en soit l'acquéreur.

### **La donation déguisée:**

C'est un acte de donation, par lequel le donateur a l'intention de dissimuler la valeur du patrimoine cédé, dans le but de diminuer les droits de mutation à acquitter.

La société civile ne doit pas être un moyen de contourner la loi. Elle ne permet pas la réalisation de donation déguisée, comme par exemple la vente à un héritier pour un montant dérisoire et non représentatif du patrimoine ainsi cédé.

Effectuer une donation déguisée constitue un abus de droit, et implique donc les mêmes sanctions.

### **L'abus de droit:**

La création d'une SC pour un motif fictif, ou pour des préoccupations d'ordre uniquement fiscal peut constituer un abus de droit.

La création d'une société civile doit avoir un but légitime et justifié, et ne pas relever uniquement d'une volonté de diminution de la pression fiscale. C'est effectivement un avantage notoire que sa réalisation peut apporter, mais ne doit pas en être la seule raison.

Une personne se trouve dans une situation d'abus de droit, quand celle-ci réalise un acte uniquement afin d'éviter un impôt. Cet acte est alors réputé fictif, et son existence peut être remise en cause, les autorités ont la possibilité de demander sa liquidation. En conséquence, les personnes responsables peuvent être amenées à payer l'impôt qui aurait du être appliqué, ainsi que le paiement d'intérêts de retard. De plus s'il est prouvé que l'individu est de mauvaise foi, il est passible d'une pénalité de 40 à 80%.

---

## CONCLUSION

---

Afin de constituer une société civile il est nécessaire de remplir un certain nombre de formalités, que ce soit lors de la création avec la rédaction des statuts mais également tout au long de l'existence de celle-ci.

La société civile est personnalisable à volonté, elle peut contenir divers actifs, à savoir des biens immobiliers mais également des valeurs mobilières. La liberté statutaire permet au gérant de la société de la diriger comme il le souhaite et cela afin de remplir les objectifs premiers qui ont conduit à sa création.

La société civile présente l'intérêt manifeste de conserver le contrôle de la gestion des biens et ainsi d'éviter les inconvénients liés à la détention de biens en direct ou encore à la situation d'indivision.

La société civile possède indiscutablement des atouts, que ce soit au niveau de la liberté statutaire mais également par sa souplesse de gestion. Toutefois il faut accorder une grande attention à certains aspects, tels que le choix de la fiscalité à appliquer. En cas d'impôt sur le revenu, la fiscalité est due par les associés en fonction de leurs parts sociales. Il est possible d'opter pour une imposition à l'IS, l'imposition portant sur les bénéfices doit-être acquittée par la société, les associés quant à eux ne sont redevables de l'impôt que suite à une distribution de dividendes.

Le choix de l'imposition n'est donc pas anodin, car il a un impact au niveau de la fiscalité des bénéfices, et des plus values.

Comme nous l'avons vu précédemment c'est également un outil de transmission patrimoniale sans égal, qui permet de répondre à des volontés diverses.

Grace à son utilisation, des concubins peuvent acheter un bien immobilier en commun, sans risquer de se retrouver en situation d'indivision. Au décès du premier d'entre eux, le survivant peut, si les dispositions ont été prises, garder le contrôle de bien, en franchise de droit (avec la mise en place d'un démembrement croisé), et donc ne pas avoir à payer la taxation de 60% qui s'applique entre concubin. Cela permet également d'éviter les conflits entre le survivant et des éventuelles enfants du prédécédé.

Les associés peuvent également optimiser la transmission à leurs descendants, tout en gardant le contrôle et les revenus du patrimoine. Au choix, cette transmission peut être équitable ou au contraire à l'avantage d'un héritier.

La société civile est un instrument de gestion patrimoniale efficient, qui permet non seulement la constitution et le développement mais aussi la transmission d'un patrimoine.

Ce n'est toutefois pas un outil sans faille, il impose un formalisme, comme la rédaction des statuts qui doit être réalisée avec soin. Le recours à une société civile n'autorise pas les associés à échapper au droit de préemption, et ne doit en aucun cas faire l'objet d'actes relevant d'abus de droit, car celle-ci serait alors remise en question et sévèrement sanctionnée.

Actuellement le redressement des comptes publics est au cœur de bien des débats, afin d'y parvenir les réformes fiscales se multiplient et impliquent progressivement un alourdissement de la pression fiscale. Celles-ci ont un impact direct au niveau des sociétés civiles.

L'imposition des dividendes dans une SC à l'IS est désormais soumise au barème progressif de l'impôt sur les revenus, l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire étant supprimée, de plus avec la création d'une nouvelle TMI (Tranche Marginale d'Imposition) à 45%, les conséquences financières pour certains associés de sociétés civiles peuvent se révéler exorbitantes.

L'imposition de la plus value de cession immobilière a également été modifiée, il est dorénavant nécessaire d'attendre 30 ans afin qu'elle soit exonérée (projet de réforme : diminuer la durée à 22 ans).

Avec l'augmentation progressive de la pression fiscale ainsi que la multiplication des mesures limitant les possibilités d'optimisation, le conseiller en gestion de patrimoine se heurte à une disparition progressive des avantages issus des outils lui permettant d'aider ses clients.

Les sociétés civiles dépendent des diverses mesures fiscales et nous sommes maintenant dans l'attente de futurs changements, en leur faveur ou en leur défaveur, avec lesquelles il faudra composer.

## BIBLIOGRAPHIE

---

### Livre :

- Luc Bernet-Rollande, Derek Duke, *Pratique de la gestion de patrimoine*, Paris, Dunod, 2009
- Jean-François Lucq, Bruno Gouthière, *Société civile et gestion du patrimoine*, Efe, collection: Gestion locale, 2007
- Patricia Cousin, *Les Sociétés civiles : guide pratique, juridique et fiscal*, Paris, De Vecchi, 2005.
- *Mémento Pratique: Patrimoine 2013-2014*, éditions Francis Lefebvre
- *Mémento Pratique: Société Civile : 2013*, éditions Francis Lefebvre
- Michel Brillat, Sylvain Guillaud-Bataille, *La société civile, Instrument majeur de la gestion du patrimoine*, Gualino Eds, 2013

### Magasine:

- Conseils des notaires, n°418, Septembre 2012: *Transmettre autrement*
- Gestion de fortune, n°236, Avril 2013 : *Les SCPI*
- AGEFI Actifs n°202

### Site internet:

- <http://www.creeruneentreprise.fr>
- <http://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/dossier/300418718/300418712-sci-les-charmes-du-demembrement-croise-15405.php>
- <http://www.hipparque.com/2.aspx?sr=47>
- <http://www.toutsurlessci.com/>
- <http://www.royalformation.com/d-societe-civile-enfant-mineur-associe.asp>
- <http://www.apce.com/pid584/société-civile.html>
- <http://cngtc.fr>
- <http://www.lepetitjuriste.fr/>



---

## GLOSSAIRE

---

### Société :

EURL : Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée

SARL : Société Anonyme à Responsabilité Limitée

SC : Société Civile

SCI : Société Civile Immobilière

SCP : Société Civile de Portefeuille

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

SICAV : Société d'Investissement A Capital Variable

### Fiscalité :

BIC : Bénéfices Industriels et Commerciaux

CGI : Code Général des Impôts

CSG : Contribution Sociale Généralisée

IR : Impôt sur le Revenu

IS : Impôt sur les Sociétés

ISF : Impôt Sur la Fortune

PV : Plus Value

### Démembrement :

NP : Nue Propriétaire

PP : Pleine Propriété

US : Usufruitier

### Divers :

AG : Assemblée Générale

APS : Apports Purs et Simples

ATO : Apports à Titre Onéreux

CCA : Compte Courant d'Associé

CGP: Conseiller en Gestion de Patrimoine

c.civ : Code Civil

---

# ANNEXE

---

## 1. LES ETAPES DE L'APPEL

Afin de mener un entretien téléphonique efficacement, il faut suivre certaines règles, privilégier des formulations, éviter des tournures de phrase maladroites. C'est une étape délicate et primordiale, il est donc important d'en maîtriser le formalisme.

Etapas:	A privilégier	A éviter
Validation de l'interlocuteur	Bonjour je souhaite parler à "Prénom, Nom" s'il vous plaît	Bonjour, je suis "Nom, Prénom", je vous appelle de la part de "Nom, Prénom" votre conseiller à la SG
	Je vous appelle de la part de "Prénom, Nom" votre conseiller à la SG.	Vous êtes bien "M./Mme .."?
Vérification de la disponibilité du client  Si le client répond qu'il n'a pas de temps	Avez-vous un court instant à m'accorder?	J'en ai pour une petite minute.
	Je peux vous recontacter à un meilleur moment. Vous préférez le matin ou l'après-midi? Début ou fin de semaine? Je me permet de vous recontacter tel jour, à telle heure, cela vous convient?	Bon bah je vous rappellerai plus tard.
Présentation du motif de l'appel		
Conclusion	Entendu, je vous confirme notre rendez-vous le -- à -- heure. Je vous remercie de venir muni de votre (Pièce d'identité ? Permis? Carte grise? Avis échéance assurance ? Livret de famille ?...). Je vous propose de confirmer ce rendez vous par SMS. Votre numéro de téléphone est bien le 06/07...	Parfait à ".." alors
	Je vous remercie de votre accueil M. / Mme ... et vous souhaite une agréable fin de journée	Bonne journée
Message répondeur	Bonjour, Je suis M/Mme X de la Société Générale, vous pouvez me recontacter au 01... (ligne personnelle).	

Ce qu'il faut faire	Effet	Méthode
Etre souriant	Véhiculer une image positive Donner confiance à son interlocuteur	Sourire au téléphone, l'interlocuteur l'entend
Être clair, concis	Eviter les malentendus, les maladresses, qui créent de l'insatisfaction	Prendre le temps de répéter, éviter les phrases longues, utiliser des formulations usuelles
S'ajuster au client	Toujours s'adapter à son interlocuteur	Eviter les abréviations et le jargon professionnel
Etre courtois	Satisfaction du client, pérennité de la relation	Etre patient, ne jamais couper la parole, user et abuser des formules de politesse
Etre à l'écoute	Ecouter et comprendre le client pour être plus à même de le servir	Laisser au client du temps pour s'exprimer, reformuler pour être sur de bien comprendre
Etre positif	Satisfaction client, image de l'entreprise	Eviter les formulations négatives
Maitriser l'entretien	Garder le contrôle de l'entretien et du temps	Mener l'entretien en suivant des étapes prédéfini (préparation primordiale)
Entretenir une relation de confiance	Professionnalisme, permet de rassurer	Personnalisation

#### A dire / A bannir

A dire	A bannir		
Mots marquants	Mots vagues	Mots interdits	Mots réducteurs
Oui	Peut-être	Non	Un petit peu
D'accord	En principe	Pas de problème	Petit problem
Tout à fait	Normalement	Sans problème	Ce n'est pas grave
Absolument	Théoriquement	Pas difficile	Ne vous inquiétez pas
Bien sûr	Logiquement	Pas long	Pas mal
Bien	Eventuellement	Je ne peux pas	De rien
Parfait	Relativement	Aucune idée	
Simple	Si..	Allô (après une attente)	
Rapide	Comme vous voulez	Hélas	
Immédiatement	Je crois	Oui..mais	
Je vous conseille	J'imagine	Le langage familier	
Je vous propose de	A priori		
Le mieux pour vous	J'essaie		

## Etre préparé à répondre aux objections

Le phoning est un outil de pro-activité commercial performant, à condition de savoir mener un entretien téléphonique. De suivre chaque étape et également d'être réactif aux objections éventuelles des prospect/clients.

Voici quelques exemples récurrents:

Objections	Reflex à avoir
Je n'ai pas le temps	Je peux vous proposer de fixer un RDV ultérieurement, en fonction de vos prochaines disponibilités.
Je n'ai pas le temps de venir en agence, je travail	Je peux vous proposer un entretien téléphonique
Aucun changement dans la situation personnelle.	Je souhaite confirmer certains éléments de votre dossier. Vous avez peut-être des projets à MT/LT dans lesquels nous pourrions vous apporter notre soutien. Afin d'agir et amont plutôt qu'en aval.
Je vous rappellerai plus tard	Si vous le souhaitez, nous pouvons convenir dès à présent d'un entretien téléphonique
Cela ne m'intéresse pas	Pouvez-vous me dire pour quelles raisons?
J'ai décidé de fermer mes comptes	Pouvez me dire pour quelles raison? Il est nécessaire de prendre date pour aborder ensemble les motivations de votre décision.
J'ai d'autres partenaires financiers, je préfère traiter avec eux	C'est une raison supplémentaire de nous rencontrer, afin de travailler avec vous de façon à être complémentaire.
Vous ne m'appelez jamais !	Justement, ma démarche est de vous contacter pour faire plus ample connaissance.
Il y a un problème sur mes comptes ?	Je vous rassure, ma démarche consiste à renforcer notre connaissance réciproque, pour améliorer notre partenariat.
On s'est déjà vu !	Nous avons en effet abordé « tel sujet »,  néanmoins ma démarche aujourd'hui consiste à réaliser ensemble un bilan  complet de votre situation.
Je veux une documentation.	Je peux vous l'envoyer (mail/adresse), toutefois cela peut se révéler assez technique, afin de répondre à vos questions il est essentiel que nous convenions ensemble d'une date pour prendre RDV.
Je dois en parler avec mon conjoint.	voir cours
Je vais réfléchir.	Sur quelles interrogations portent votre réflexion? y a t-il un point sur lequel vous voulez plus d'explications?
puisque je vous ai au téléphone je voulais vous demander...	Nous pouvons convenir d'un RDV pour aborder ce sujet ensemble (exception des demandes urgentes)
Vos concurrents sont meilleurs	A quel titre? (prix, services, taux..)

## 2. RECAPITULATIF DES CREATIONS ET DESTRUCTIONS DE SOCIETES

### REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS FRANCE - DE JANVIER 2013 A AVRIL 2013

#### IMMATRICULATIONS PRINCIPALES

	Jan	Fev	Mar	Avr	TOTAL
Personnes Physiques	2 736	2 555	2 901	3 149	11 341
Sociétés commerciales sur création	12425	12194	12546	12603	49768
Sociétés commerciales sur achats	1357	1105	1082	1021	4565
Sociétés commerciales sur autres origines	553	587	743	962	2845
Groupement d'Intérêt Economique	52	48	53	43	196
Sociétés civiles	6174	6124	6590	6982	25870
<b>TOTAL</b>	<b>23297</b>	<b>22613</b>	<b>23915</b>	<b>24760</b>	<b>94585</b>

#### RADIATIONS

	Jan	Fev	Mar	Avr	TOTAL
Personnes Physiques	6507	4614	4215	4631	19967
Sociétés commerciales	15653	14239	14693	13597	58182
Groupement d'Intérêt Economique	86	120	70	56	332
Sociétés civiles	2179	2587	2213	2286	9265
<b>TOTAL</b>	<b>24425</b>	<b>21560</b>	<b>21191</b>	<b>20570</b>	<b>87746</b>

Source : <http://www.cngtc.fr/obs-stat-registre-du-commerce-societes.php>



Pour celle dont l'activité est agricole, utiliser l'imprimé spécifique M0 agricole

Pour faciliter votre déclaration, reportez-vous à la notice

Déclaration n° \_\_\_\_\_  
Reçue le \_\_\_\_\_  
Transmise le \_\_\_\_\_

1  Société Civile Immobilière  Société Civile Professionnelle  Groupement forestier  CUMA  
 Société Civile de Construction-Vente  Société Civile de Moyens  Groupement foncier Agricole non exploitant  Autre Société Civile préciser \_\_\_\_\_

**DÉCLARATION RELATIVE À LA SOCIÉTÉ**

2 **Raison sociale ou Dénomination** \_\_\_\_\_  
Sigle \_\_\_\_\_ Durée de la société \_\_\_\_\_  
Le cas échéant, statut légal particulier \_\_\_\_\_  
Capital, montant \_\_\_\_\_ Si capital variable, minimum \_\_\_\_\_  
 La société résulte d'une fusion / scission : indiquer la liste sur intercalaire M0'

3 **ADRESSE DU SIÈGE** : Rés., bât., app., étage, N°, voie, lieu-dit : \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Le cas échéant, préciser si le siège est fixé :  Au domicile du représentant légal. Ne cocher que si la domiciliation est faite dans le cadre spécifique de la domiciliation provisoire (art. L. 123-11-1 code de commerce)  
 Dans une entreprise de domiciliation : N° unique d'identification \_\_\_\_\_ Nom du domiciliataire \_\_\_\_\_

4 **ACTIVITÉ(S) PRINCIPALE(S)** Ne pas recopier l'objet social. Indiquer uniquement les activités les plus importantes. (Ce cadre doit être rempli même si la société est constituée sans exercice de l'activité)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
5 **EFFECTIF SALARIÉ** :  non  oui, nombre : \_\_\_\_\_  
La société embauche un premier salarié  oui  non

**DÉCLARATION RELATIVE À L'ACTIVITÉ**

6 **ACTIVITÉ** :  L'activité est exercée au siège social ne remplir que les cadres 7 et 9  L'activité est exercée à une autre adresse que le siège remplir les cadres 7, 8 et 9  La société est constituée sans exercer l'activité passer au cadre 10

7 **DATE DE DÉBUT D'ACTIVITÉ** (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_)  
Activité principale exercée (cette information permet de déterminer le code APE)  
\_\_\_\_\_  
Activité(s) secondaire(s) exercée(s) \_\_\_\_\_  
En cas d'activité principale immobilière, préciser en cochant qu'une seule case :  
 Location préciser :  logements  terrains et autres biens immobiliers  
 Promotion immobilière préciser :  bureaux  logements  autres bâtiments  
 Réalisation de programmes de construction  
 Support de patrimoine familial immobilier sans activité de location

8 **ADRESSE DU LIEU D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ** Rés., bât., app., étage, n°, voie, lieu-dit  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_

9 **ORIGINE DE L'ACTIVITÉ** :  Création, passer au cadre 10  
 Reprise d'une activité, dans ce cas indiquer :  
Précédent exploitant : N° unique d'identification \_\_\_\_\_  
Nom de naissance \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_ Prénoms \_\_\_\_\_  
Dénomination \_\_\_\_\_

**DÉCLARATION RELATIVE AUX DIRIGEANTS ET AUX ASSOCIÉS**

A compléter par le volet social TNS pour ceux relevant du régime des travailleurs non salariés (RST)

10  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

11  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

12  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

13  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

14  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

15  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

16  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

17  GÉRANT  ASSOCIÉ  
Nom de naissance / dénomination \_\_\_\_\_  
Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_  
Né(e) le (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_) à \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_  
Domicile / Siège \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pour une personne morale forme juridique \_\_\_\_\_  
Lieu et N° d'immatriculation \_\_\_\_\_

POUR LES PERSONNES AUTRES QUE LE(S) DIRIGEANT(S) LIÉES À L'EXPLOITATION, le cas échéant, commissaires aux comptes, personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel la société, la déclaration s'effectue sur l'intercalaire M0'

18 **UNIQUEMENT LORSQUE LA SOCIÉTÉ A UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE**  
 Une demande d'ACCRE est déposée avec cette déclaration, dans ce cas, remplir l'imprimé spécifique pour chaque personne bénéficiaire

**OPTION(S) FISCALE(S)**

19  Revenu Foncier **B.N.C**  Déclaration contrôlée BNC **B.I.C**  Réel simplifié  Réel normal **OPTIONS PARTICULIÈRES** :  Assujettissement à l'IS  
T.V.A. :  Franchise en base  Assujettissement à la TVA en cas d'opérations imposables sur option.  
 Réel simplifié  Option pour le dépôt d'une déclaration annuelle de régularisation portant sur l'exercice comptable  
 Mini-réel  Réel normal  Option pour le dépôt de déclarations trimestrielles, si TVA estimée inférieure à un plafond de 4 000 €/an  
Lieu d'enregistrement des statuts aux services des impôts des entreprises (SIE) : \_\_\_\_\_  
Date d'enregistrement (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_)

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

20 **OBSERVATIONS** : \_\_\_\_\_

21 **ADRESSE de correspondance**  Déclarée au cadre n° \_\_\_\_\_  Autre \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Tél \_\_\_\_\_ Tél \_\_\_\_\_  
Fax / mél \_\_\_\_\_

Le présent document constitue une demande d'immatriculation au RCS et vaut déclaration à l'INSEE, aux services fiscaux, à l'URSSAF et caisses de sécurité sociale et, s'il y a lieu, à l'inspection du travail. Quiconque donne, de mauvaise foi, des indications inexactes ou incomplètes s'expose à des sanctions pénales pouvant aller jusqu'à l'emprisonnement.

22  **LE REPRÉSENTANT LÉGAL**, Déclaré au cadre N° \_\_\_\_\_  
 **LE MANDATAIRE** (agent procuration) nom, prénom/dénomination et adresse \_\_\_\_\_  
Certifie l'exactitude des renseignements donnés  
Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Nombre d'intercalaire(s) M0' \_\_\_\_\_ de volet(s) TNS : \_\_\_\_\_  
Nombre d'imprimé(s) ACCRE : \_\_\_\_\_  
**SIGNATURE**  
\_\_\_\_\_  
Signer chaque feuille séparément.

La M0 n° 78-17 du 01 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux listes et aux fichiers applicatifs, aux réponses des personnes physiques à ce questionnaire. Elle leur garantit un droit d'accès et de rectification, pour les données diestinales de ce formulaire.





Merci de bien vouloir fournir les renseignements demandés qui ont un caractère obligatoire. Vous éviterez ainsi les relances des organismes destinataires.

**QUELQUES DÉFINITIONS ET CONSIGNES DE REMPLISSAGE**

DÉCLARATION RELATIVE À LA PERSONNE MORALE	
<b>2</b>	<b>RAISON SOCIALE OU DÉNOMINATION</b> doit être indiquée telle que figurant dans les statuts, lorsqu'un sigle est employé, il ne peut être que les premières lettres des mots la composant.
<b>5</b>	<b>EFFECTIF SALARIÉ</b> : Cocher la case « oui » <b>uniquement</b> si la société emploie du personnel salarié relevant du régime général. Le représentant légal (gérant) de la société civile n'est pas pris en compte dans l'effectif salarié. Dans la rubrique « la société embauche un premier salarié », cocher la case « oui » <b>s'il s'agit uniquement d'une première embauche</b> . Dans ce cas, vous devez avoir effectué une Déclaration Unique d'Embauche (site : <a href="http://www.due.urssaf.fr">www.due.urssaf.fr</a> ). Cette rubrique ne concerne pas le représentant légal de la société civile.
<b>7</b>	<b>ACTIVITÉ</b> : l'activité principale déclarée déterminera votre code APE (activité principale exercée) attribué par l'INSEE. Indiquez les autres activités (secondaires) exercées, le cas échéant. La coche <b>Réalisation de programmes de construction</b> vise les sociétés civiles immobilières de construction créées par les promoteurs pour la réalisation de chacun de leurs programmes. <b>ACTIVITÉ ARTISANALES</b> : Pour l'une des activités énumérées ci-dessous, exercée à titre principal ou secondaire, une attestation de qualification professionnelle, au titre de cette activité artisanale, doit être remplie à l'aide de l'intercalaire ACPA prévu à cet effet. <b>Activités soumises à l'obligation d'une qualification professionnelle*</b> : – l'entretien et la réparation des véhicules et des machines : réparateur d'automobiles, carrossier, réparateur de cycles et motocycles, réparateur de matériels agricoles, forestiers et de travaux publics ; – la construction, l'entretien et la réparation des bâtiments : métiers de gros œuvre, de second œuvre et de finition du bâtiment ; – la mise en place, l'entretien et la réparation des réseaux et des équipements utilisant les fluides, ainsi que des matériels et équipements destinés à l'alimentation en gaz, au chauffage des immeubles et aux installations électriques : plombier, chauffagiste, électricien, climaticien et installateur des réseaux d'eau, de gaz ou d'électricité ; – le ramonage : ramoneur ; – les soins esthétiques à la personne autres que médicaux et paramédicaux et modelages esthétiques de confort sans finalité médicale : esthéticien ; – la réalisation de prothèses dentaires : prothésiste dentaire ; – la préparation ou la fabrication de produits frais de boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie et poissonnerie, ainsi que la préparation ou la fabrication de glaces alimentaires artisanales : boulanger, pâtissier, boucher, charcutier, poissonnier et glacier ; – l'activité de maréchal-ferrant : maréchal-ferrant ; – la coiffure : coiffeur. Ces activités doivent être placées sous le contrôle effectif et permanent d'une personne titulaire d'un CAP ou d'un diplôme ou titre au moins équivalent. Pour superviser l'activité d'un salon de coiffure, le BP ou un diplôme ou titre d'un niveau au moins équivalent est requis. A défaut de diplôme, une expérience professionnelle de trois années effectives permet – sauf dispositions particulières pour la coiffure – de justifier de la qualification requise. * « Les personnes qui exercent ou font exercer l'une de ces activités sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans faire contrôler cette activité, de manière effective et permanente, par une personne qualifiée sont passibles des sanctions prévues à l'article 24 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat et à l'article 5 de la loi n° 46-1173 du 23 mai 1946 portant réglementation des conditions d'accès à la profession de coiffeur. » <b>Pour plus d'informations</b> (notamment si la qualification a été obtenue en dehors du territoire français), vous pouvez consulter les sites : <a href="http://www.artisanat.fr">www.artisanat.fr</a> ou <a href="http://www.apce.com">www.apce.com</a> (rubrique informations sectorielles > votre activité est-elle réglementée ?).
DÉCLARATION RELATIVE AUX DIRIGEANTS ET AUX ASSOCIÉS	
<b>10</b>	<b>ASSOCIÉS</b> : Doivent être déclarés tous les associés (personnes physique ou personne morale) indéfiniment responsables des dettes sociales.
<b>17</b>	<b>GERANT(S)</b> associé(s) ou non <b>Prendre un INTERCALAIRE TNS</b> volet social pour : – les gérants et les associés exerçant une activité dans les sociétés civiles professionnelles (SCP) ; – les gérants de sociétés civiles de construction-vente. <b>Prendre un INTERCALAIRE M0'</b> pour : – La suite des dirigeants et des associés ; – Les commissaires aux comptes pour les sociétés civiles qui en ont l'obligation ; – Les autres personnes liées à l'exploitation (toute personne ayant le pouvoir de diriger, gérer ou engager à titre habituel la société, appelé communément « fondé de pouvoir »).
<b>18</b>	<b>AIDE AUX CHÔMEURS CRÉATEURS OU REPRENEURS D'UNE ENTREPRISE (ACCRIE)</b> – Uniquement lorsque la société a une activité professionnelle La demande d'ACCRIE peut être déposée dans les 45 jours qui suivent la déclaration de création de la société.
OPTION(S) FISCALE(S)	
<b>19</b>	Le cadre « options fiscales » doit être rempli. À défaut de mention choisie au cadre fiscal, un régime sera appliqué d'office pour la TVA et pour le résultat : a) pour la TVA : l'administration fiscale appliquera le régime de « franchise en base » (la TVA sur charges et immobilisations n'est pas récupérable). b) pour le résultat : les résultats seront imposables au nom de chacun des associés, à proportion de ses droits sociaux, dans les catégories et régimes dépendant de la nature de l'activité : • activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux : régime simplifié d'imposition ; • bénéfice non commercial : régime de la déclaration contrôlée ; • revenus fonciers (location de locaux par les SCI dites « de gestion »). Pour vous aider à compléter ce cadre, vous pouvez consulter sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> – Le livret fiscal du créateur d'entreprise (rubrique professionnelle > vos préoccupations > création d'activité) – Le guide pratique N° 974 (BIC-BNC) (rubrique recherche > recherche formulaire puis « 974 » dans le champ Numéro d'imprimé).
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	
<b>21</b>	<b>OBSERVATIONS</b> : ce cadre permet de préciser une situation particulière. <b>21</b> Indiquez où vous souhaitez être joint : adresses postale, électronique et numéros de téléphone.