

## SOCIETES CIVILES Jurisprudence civile et fiscale récente

NEWSLETTER 14 288 du 16 JUIN 2015



## JURISPRUDENCE SOCIETES CIVILES

Cette newsletter traitera de deux cas jugés récemment.

Le premier traite d'une question civile : Un associé de société civile peut-il contester la décision de vendre des immeubles sociaux ? Une réponse négative mais nuancée est apportée par la cour de Cassation.

La cour administrative de Nantes quant à elle revient sur un *classique* : Les conséquences fiscales de l'exercice d'une activité de marchand de biens par une SCI (Second cas)

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

# Un associé de société civile peut-il contester la décision de vendre des immeubles sociaux ?

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 juin 2015, 14-16.165



## Les faits

La société civile immobilière A (la société), constituée entre M. X... et ses trois enfants, M.B, M. G. et Mme N., lesquels possèdent chacun le quart du capital social. Cette société a pour objet l'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous immeubles et, éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société.

Monsieur X... a assigné ses associés et la société en annulation des résolutions des assemblées générales ordinaires ayant décidé la vente de trois immeubles de la société, en nomination d'un administrateur provisoire et en indemnisation.

## La décision

La Cour d'appel d'Aix en Provence, dans une décision du 19 décembre 2013 avait retenu que seuls les associés pouvaient apprécier le caractère utile ou non du bien dont la vente était envisagée. Selon elle les délibérations litigieuses, qui n'avaient pas été prises au profit exclusif des associés majoritaires et n'entraînaient aucune rupture d'égalité entre les associés, n'avaient pas pour objet ni pour effet de céder l'intégralité de l'actif social. Enfin il était souligné que la société, qui restait propriétaire d'immeubles et avait la possibilité d'en acquérir d'autres, conservait son objet social.

La Haute juridiction estime que la cour d'appel, qui a procédé aux recherches prétendument omises et qui a pu en déduire que les demandes d'annulation et d'indemnisation formées par M. X. devaient être rejetées, a légalement justifié sa décision de ce chef.

Les faits ne caractérisaient donc pas une atteinte au fonctionnement de la société.

## SCI et activité de marchand de biens

Cour Administrative d'Appel de Nantes 28 mai 2015



COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE NANTES

### Rappel du droit

En vertu du 2 de l'article 206 du code général des impôts, les sociétés civiles sont passibles de l'impôt sur les sociétés si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 de ce code. Aux termes du I de l'article 35 de ce code : " Présentent (...) le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par les personnes physiques désignées ci-après : / 1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles (...) " ; qu'aux termes de l'article 257 du même code, dans sa rédaction applicable : " Sont (...) soumis à la taxe sur la valeur ajoutée : / (...) 6° Sous réserve du 7° : / a) Les opérations qui portent sur des immeubles (...) dont les résultats doivent être compris dans les bases de l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux (...) "

### Les faits

Sur le fondement de ces dispositions, dont l'application est subordonnée à la double condition que les opérations procèdent d'une intention spéculative et présentent un caractère habituel, l'administration a assujéti la SCI X, qui n'avait pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, à l'impôt sur les sociétés et à la taxe sur la valeur ajoutée en tant que personne morale se livrant habituellement à des achats d'immeubles en vue de leur revente.

La SCI X, dont M. et Mme A...et leurs enfants sont les uniques associés, a fait valoir qu'elle n'a revendu au titre des exercices en litige que deux immeubles, de sorte que la condition d'habitude n'est pas satisfaite et ajoute que les immeubles en cause étaient destinés à être conservés dans son patrimoine et non à être revendus.

### La décision

La cour relève cependant qu'aucun élément ne corrobore l'allégation selon laquelle les immeubles acquis par la SCI X les 9 juin et 6 novembre 2006 avaient vocation à être conservés durablement par cette société dans son patrimoine ; Elle souligne qu'au contraire, le court délai séparant l'achat de chacun de ces immeubles de leur revente, de même que le nombre et la fréquence des opérations d'achat et de revente d'immeubles réalisées par M. A... ou par

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

des sociétés civiles immobilières dont il était associé, révèlent que la SCI X avait, lors de l'achat des immeubles dont s'agit, la volonté de les revendre à brève échéance.

Selon les juges, il résulte de l'instruction que la condition tenant à l'intention spéculative était bien remplie.

La condition d'habitude à laquelle est subordonnée, d'après leurs termes mêmes, l'application des dispositions précitées du I de l'article 35 du code général des impôts n'est pas, en principe, remplie dans le cas d'une société civile qui a eu pour seule activité la réalisation d'une opération spéculative unique consistant à acheter et revendre en l'état un immeuble déterminé. Il en va toutefois différemment lorsque les associés qui sont les maîtres de la société sont des personnes se livrant elles-mêmes de façon habituelle à des opérations immobilières soit par des achats et des ventes faits en leur propre nom, soit par leur participation à des sociétés civiles dont chacune réalise une opération déterminée.

En pareil cas, la société étant l'un des instruments d'une activité d'ensemble entrant dans le champ d'application du 1° du I de l'article 35 du code général des impôts, doit être réputée remplir la condition d'habitude posée par ce texte ; qu'en l'espèce, M.A..., qui, en tant qu'associé et gérant, était le maître de la SCI X, a réalisé, soit en son nom propre, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles dont il était associé, dix cessions de biens immeubles au cours des seules années 2007 et 2008.

Ainsi, il se livrait de manière habituelle à des opérations immobilières ; que, dans ces conditions, la condition d'habitude doit, s'agissant de la SCI X, être réputée satisfaite.

**Cette question (et bien d'autres...) seront abordées lors de nos prochaines formations consacrées à l'assurance-vie à Paris (25 juin) et à Lyon (26 juin)**  
**Voir ci-dessous**

Formation professionnelle en gestion de patrimoine.

**FAC jacquesduhem.com**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

## CATALOGUE DES FORMATIONS



<b>25 JUIN 2015</b>	<b>PARIS</b> 	<b>Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...</b>	<b>Jean-Pascal RICHAUD</b> <b>Stéphane PILLEYRE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
<b>26 JUIN 2015</b>	<b>LYON</b> 	<b>Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratico-pratique...</b>	<b>Jean-Pascal RICHAUD</b> <b>Stéphane PILLEYRE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

30 JUIN 2015	<b>PARIS</b> 	Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?	<b>Pierre-Yves LAGARDE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
30 JUIN 2015	<b>GRENOBLE</b> 	Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions	<b>Valérie BATIGNE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
1 <sup>ER</sup> JUILLET 2015	<b>NANTES</b> 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	<b>Jacques DUHEM</b> <b>Stéphane PILLEYRE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
2 JUILLET 2015	<b>MONTPELLIER</b> 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	<b>Jacques DUHEM</b> <b>Stéphane PILLEYRE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
2 JUILLET 2015	<b>PARIS</b> 	La délocalisation des biens et/ou des personnes : Incidences juridiques et fiscales	<b>Pascal J. ST AMAND</b> <b>Bertrand SAVOURE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
7 JUILLET 2015	<b>PARIS</b> 	Gestion et transmission de l'immobilier d'entreprise	<b>Frédéric AUMONT</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
27 ET 28 AOUT 2015	<b>CLERMONT FD</b> 	Séminaire de rentrée Pratique de l'ingénierie patrimoniale	<b>J DUHEM JP RICHAUD</b> <b>S PILLEYRE PY LAGARDE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

<p><b>3 ET 4 SEPTEMBRE 2015</b></p>	<p><b>PARIS</b></p> 	<p>Mise en pratique du conseil patrimonial (Etudes de cas)</p>	<p><b>Stéphane PILLEYRE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p><b>8 SEPTEMBRE 2015</b></p>	<p><b>RENNES</b></p> 	<p>Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?</p>	<p><b>Pierre-Yves LAGARDE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p><b>10 SEPTEMBRE 2015</b></p>	<p><b>PARIS</b></p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p><b>Valérie BATIGNE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>
<p><b>6 OCTOBRE 2015</b></p>	<p><b>AIX EN PROVENCE</b></p> 	<p>Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions</p>	<p><b>Valérie BATIGNE</b></p> 	<p>Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a></p>