

# 1 L'essentiel

	§§		§§
<b>Objet civil</b>		• Différents types de sociétés immobilières .....	10
• Définition .....	1	<b>Société de personnes</b>	
• Les règles fondamentales applicables aux sociétés civiles ....	2	• La personnalité des associés est déterminante .....	11
• Des associés identifiés .....	3	• Personnalité morale .....	12
• Critères de qualification :		<b>Conséquences de la personnalité morale</b>	
– droit commun .....	4	• Éléments d'identification .....	13
– critère de la forme ou de la nature de la société .....	5	• Action en justice .....	14
• Activités immobilières :			
– achat-revente .....	6		
– locations .....	7		
• Réalisation accessoire d'opérations commerciales :			
– actes de commerce réduits ....	8		
– actes de commerce principaux	9		

## Objet civil

### Définition

- 1 La société civile relève, comme toute société, de la définition de l'article 1832 du code civil modifié, à savoir : la société est 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.

Elle peut être instituée, dans les cas prévus par la loi, par l'acte de volonté d'une seule personne.

« Les associés s'engagent à contribuer : aux pertes. »

**Sociétés civiles, sociétés commerciales des rapprochements.** La distinction fondamentale entre les sociétés civiles et les sociétés commerciales n'est plus aussi tranchée dans la mesure où les règles commerciales ont été étendues aux sociétés civiles : immatriculation au registre du commerce et des sociétés, procédures collectives, limitation de responsabilité des associés de sociétés civiles ; en outre, les activités civiles s'organisent de plus en plus sous forme d'entreprises à l'image des activités commerciales.

## Les règles fondamentales applicables aux sociétés civiles

- 2 Ces règles sont comprises dans le titre IX du livre III du code civil et plus particulièrement sous les articles 1845 à 1870-1 consacrés à la société civile. Le décret 78-704 3 juillet 1978 complète le dispositif applicable aux sociétés civiles ayant leur siège social sur le territoire français.

Ces textes sont applicables aux sociétés constituées avant 1978, celles-ci ont dû se faire immatriculer au registre du commerce et des sociétés avant le 1<sup>er</sup> novembre 2002 ; à défaut, elles ont perdu leur personnalité morale (voir §§ 2500 à 2557).

**Règles communautaires.** À la différence des sociétés commerciales, il n'existe pas de directives européennes spécifiques aux sociétés civiles. Aucune mesure de coordination des droits nationaux n'a encore été prise en ce domaine ; des études sont cependant en cours.

## Des associés identifiés

- 3 Le caractère quelque peu opaque des sociétés civiles a été fortement entamé par l'obligation qui pèse désormais sur les associés de société civile de se déclarer au registre du commerce et des sociétés. Les associés doivent être déclarés lors de l'immatriculation de la société. Pour les sociétés déjà immatriculées, la déclaration de l'identité des associés devra être effectuée lors de toute cession de parts.

Ainsi, pour les personnes physiques, sont déclarés au RCS les nom, nom d'usage, pseudonyme, prénoms, domicile personnel, date et lieu de naissance, nationalité de chaque associé. Des copies de pièce d'identité doivent être produites. Pour les associés « personne morale », il convient de produire un extrait K bis de moins de 3 mois ou un titre justifiant de l'existence de cette personne morale si elle n'est pas inscrite au RCS.

## Critères de qualification

### ► Droit commun

- 4 Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère à raison de leur forme, de leur nature ou de leur objet (c. civ. art. 1845, al. 2). La règle ainsi énoncée laisse au caractère civil son principe de « droit commun », mais elle ne doit pas masquer l'ampleur des exceptions. Les critères d'élimination du caractère civil ont en effet une portée considérable.

### ► Critère de la forme ou de la nature de la société

- 5 Sont commerciales à raison de leur forme et quel que soit leur objet les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite simple, les SARL et les sociétés par actions (c. com. art. L. 210-1). En revanche, il n'existe pas de société civile par la forme.

## Activités immobilières

### ► Achat-revente

- 6 Pour être civile, la société doit avoir un objet (voir § 1) qui ne porte pas sur l'un des actes visés aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de commerce.

La gestion d'un immeuble est par essence civile. Il devrait en être de même des opérations se rapportant au patrimoine immobilier ; en fait, le législateur a qualifié d'actes de commerce par nature certaines opérations portant sur des immeubles.

Dans le secteur immobilier, constituent des opérations commerciales :

- l'achat d'immeubles en vue de la revente en l'état (c. com. art. L. 110-1, 2°) ;
- les opérations d'intermédiaires pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, d'actions ou de parts de sociétés immobilières (c. com. art. L. 110-1, 3°) ;
- les travaux immobiliers accomplis par une entreprise de construction (c. com. art. L. 110-1, 5°).

En revanche, l'achat de terrain en vue d'y édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux est une opération civile (cass. com. 13 novembre 2007, n° 06-17823).

- **Achat de terrain à bâtir.** Ainsi, l'achat d'un terrain en vue de le revendre par lots viabilisés non construits est une opération commerciale.
- **Rénovation.** L'opération consistant à acquérir un immeuble en vue de sa rénovation relève, en principe, de l'article L. 110-1 du code de commerce puisque la rénovation n'entraîne pas édification d'un nouveau bâtiment. En fait, il existe différents degrés dans la rénovation laissant un pouvoir d'appréciation dans la qualification à retenir. Ainsi, un jugement du tribunal de commerce de Paris a considéré qu'une société civile immobilière qui rénove des immeubles en vue de la vente a une activité commerciale malgré sa forme civile (trib. com. Paris 18 avril 1991, Dr. Soc. 1992, n° 179).

La mise en œuvre d'une opération de rénovation par une société civile immobilière sera souvent assimilée à une opération de construction dont les dépenses ne sont pas déductibles des revenus fonciers. En outre, les profits réalisés seront imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (en ce sens, doc. adm. BO 5 D-2-07, 35 et 36).

## ► Locations

- 7 La location d'immeubles est une activité civile même s'il s'agit d'une location portant sur un immeuble à usage commercial. En revanche, la location de meubles exercée dans le cadre d'une entreprise est commerciale (c. com. art. L. 110-1, 4°). C'est sur ce fondement que la location en meublé est considérée par l'administration fiscale comme une activité entrant dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Si la location immobilière porte également sur des éléments mobiliers qui ne sont pas des immeubles par destination, il serait préférable de dissocier les deux opérations afin de réserver à la société civile la location purement immobilière et d'éviter une requalification des opérations réalisées par la société.

## Réalisation accessoire d'opérations commerciales

### ► Actes de commerce réduits

- 8 Une société civile peut cependant réaliser des opérations commerciales sans perdre de plein droit son caractère civil ; la nature civile de la société subsiste dans la mesure où les opérations commerciales ne sont que l'accessoire de l'activité civile. Les actes commerciaux doivent donc être utiles à l'activité civile et avoir une importance réduite par rapport à celle-ci.

**Cautionnement.** Un exemple classique de ces opérations, dites accessoires, réside dans le cautionnement donné par une société civile pour garantir des actes souscrits par une

société commerciale avec laquelle il existe une communauté d'intérêts. Un tel acte fourni dans l'intérêt personnel de la caution est qualifié d'acte de commerce (voir § 2050).

### ► Actes de commerce principaux

- 9 Dans l'hypothèse où les actes de commerce conclus par une société civile ne peuvent plus être considérés comme l'accessoire de l'activité civile mais comme le but principal, une remise en cause du statut de la société peut intervenir. En effet, la société perd sa nature civile et sa personnalité morale en cas d'activité principale commerciale.

- **Nullité.** Une action en nullité de la société fondée sur un objet illicite au sens des articles 1833 et 1844-10 du code civil pourrait être engagée, entraînant la dissolution de la société (voir § 1792).

- **Société de fait.** La notion de société de fait pourrait aussi être retenue ; une société commerciale de fait serait née sans personnalité morale en raison d'une absence de correspondance entre la personnalité juridique de caractère civil et la société réelle à objet commercial ; c'est ainsi que, en présence d'une société civile ayant dû revendre des terrains en l'état, la Cour de cassation a censuré les juges du fond qui avaient rejeté la qualification de société de fait sans préciser si l'activité effective de la société était de nature civile ou commerciale (cass. civ. 5 juillet 2000, n° 98-20821).

- **Changement de régime fiscal.** Au regard du droit fiscal, l'accomplissement d'actes commerciaux par une société civile peut entraîner l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés (voir §§ 900 à 903) et faire naître les conséquences attachées à la cessation d'entreprise.

- **Recours à une filiale commerciale.** Il convient d'observer une grande prudence dès lors que la société sera amenée à réaliser de façon plus ou moins habituelle des actes de commerce ou susceptibles de modifier son caractère civil ; dans ces différents cas, il serait judicieux de faire effectuer ces opérations par une société commerciale par la forme.

### Différents types de sociétés immobilières

- 10 Dans le domaine immobilier, plusieurs types de sociétés civiles existent, citons :
- les sociétés d'attribution qui ont pour objet principal la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées aux associés en propriété ou en jouissance ; l'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente (c. constr. et hab. art. L. 212-1). Ces sociétés bénéficient de la véritable transparence fiscale posée par l'article 1655 ter du code général des impôts. Ainsi, l'imposition des revenus est établie directement au nom de l'associé titulaire des parts donnant vocation aux locaux ; l'associé est présumé directement propriétaire de ces biens immobiliers ;
  - les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (loi 86-18 du 6 janvier 1986). Le contrat de jouissance d'immeubles à temps partagé est régi par les articles L. 121-60 à L. 121-76 du code de la consommation ;
  - les sociétés de construction-vente qui ont pour objet spécifique la construction d'un ou de plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions (c. constr. et hab. art. L. 211-1 à L. 211-4) ;
  - les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété (SCIAPP) permettant aux locataires d'HLM d'accéder à la propriété du logement qu'ils occupent (c. constr. et hab. art. L. 443-6-2 à L. 443-6-12).

Les développements qui suivent sont exclusivement consacrés aux sociétés civiles de gestion d'immeubles connues sous le sigle SCI. La société civile immobilière

et ses dérivés, telle la société civile immobilière familiale, ne constituent pas une catégorie spécifique de sociétés civiles ; elles relèvent en tout point du régime général des sociétés civiles. L'objet principal de ces sociétés est d'acquérir ou de faire construire un (ou plusieurs) immeuble(s), de le (ou les) gérer et de l'(ou les) administrer ; très souvent, la SCI loue les biens immobiliers, mais elle peut en réserver l'occupation à ses membres.

## Société de personnes

### La personnalité des associés est déterminante

- 11 Dans la classification traditionnelle selon laquelle les sociétés sont rangées soit dans la catégorie des sociétés de personnes, soit dans celle des sociétés de capitaux (classification à laquelle est d'ailleurs réfractaire un type de société comme la SARL), la société civile apparaît fondamentalement comme une société de personnes, c'est-à-dire une société où les considérations de personnes sont déterminantes.

Alors qu'une société de capitaux groupe des apporteurs de capitaux dont la responsabilité est limitée au montant de leurs apports, les associés d'une société civile sont responsables indéfiniment de la quote-part leur incombant dans le passif social (voir §§ 680 à 685). Dans une société de capitaux, les associés sont interchangeables et les droits sociaux sont en principe librement cessibles ; au contraire, dans la société civile qui est conclue *intuitu personae*, la cession des droits sociaux obéit à des règles extrêmement strictes. S'agissant du fonctionnement même de la société, la règle de la majorité (simple ou qualifiée), qui est celle des sociétés de capitaux, cède la place, dans la société civile, au principe de l'unanimité qui s'applique s'il n'en est pas disposé autrement par les statuts.

On aura cependant l'occasion de voir que les règles qui président à la constitution, au fonctionnement et à la dissolution des sociétés civiles ont été assouplies. Ainsi, sauf disposition contraire des statuts, le décès d'un associé ne met plus fin à la société.

### Personnalité morale

- 12 La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation. Telle est la règle posée par l'article 1842 du code civil. Ce texte a mis fin à la « clandestinité » si souvent dénoncée des sociétés civiles : la société ne jouit de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Le numéro d'immatriculation se compose du numéro unique d'identification qui lui est attribué lors de son immatriculation, de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où la société est immatriculée (c. com. art. R. 123-237).

**Cas des sociétés anciennes.** Les sociétés civiles constituées avant le 1<sup>er</sup> juillet 1978 ont dû se faire immatriculer afin de conserver leur personnalité morale (voir annexe, §§ 2550 à 2557).