

LES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES

3^e édition

Michel Storck
Thibault de Ravel d'Esclapon
Stéphane Fagot

LES SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES

Michel Storck

Professeur émérite de l'Université de Strasbourg

Thibault de Ravel d'Esclapon

Maître de conférences HDR à l'Université de Strasbourg

Stéphane Fagot

Notaire

Chargé d'enseignement à l'Université de Strasbourg

3^e édition



un savoir-faire de

lextenso



© 2024, LGDJ, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
www.lgdj-editions.fr
EAN : 9782275153629
ISSN : en cours
Collection : Droit et pratique professionnelle

SOMMAIRE

INTRODUCTION	9
--------------------	---

PARTIE 1

LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE	21
---	----

1 Les règles civiles relatives aux apports en société.....	23
2 Les règles fiscales relatives aux apports en société.....	35
3 Le montant du capital social.....	39
4 La société civile à capital variable	43
5 L'objet social : définition	47
6 Exercice par la SCI d'une activité civile et non commerciale	49
7 La nature de la société civile immobilière ...	51
8 Formulation de l'objet social statutaire.....	57
9 Absence de la personnalité morale d'une société en formation	61
10 Régime fiscal de la société en formation	71
11 De l'idée d'une société à la signature des statuts	73
12 La signature des statuts.....	79
13 Après la signature des statuts : les formalités de publicité	83
14 La situation des sociétés civiles constituées avant le 1 ^{er} juillet 1978.....	95

PARTIE 2

LES ASSOCIÉS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE	101
--	-----

1 L'entrée d'une personne protégée dans la SCI.....	103
2 Le fonctionnement de la société avec un associé personne protégée	111
3 La SCI constituée par les époux	117
4 Apports ou acquisition de parts sociales par les deux époux.....	119
5 Apports ou acquisition de parts sociales par l'un des époux.....	121
6 Intérêts de la constitution de SCI entre les époux	127
7 Investissement immobilier ou investissement financier ?	133
8 Soumission au régime juridique des fonds d'investissement alternatifs	135
9 Le droit de retrait	137
10 L'exclusion d'un associé.....	143
11 SCI, professionnels libéraux et sociétés d'exploitation	147

PARTIE 3

LES PARTS SOCIALES.....	149
-------------------------	-----

1 Illustration des intérêts du démembrement de propriété dans une société civile	151
---	-----

SOMMAIRE

2 Répartition des droits et des pouvoirs en cas de démembrement des parts sociales	155
3 La fiscalité des parts démembrées	169
4 Modalités de rémunération de l'apport démembré	171
5 Les parties à l'acte de cession	175
6 Formalités et opposabilité de la cession	187
7 Effets de la cession	191
8 Irrégularité de la cession	197
9 Régime fiscal des cessions de parts	201
10 Constitution du nantissement de parts sociales	207
11 En cours de nantissement	211
12 La réalisation du nantissement	213
13 Saisie et vente de parts sociales	217
14 De l'importance de disposer d'une comptabilité	223
15 Des méthodes de valorisation	225
16 L'application de décotes	227
 PARTIE 4 LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE	
1 Le gérant de société civile	231
2 Nomination du gérant	233
3 Pouvoirs du gérant	241
4 Statut du gérant	249
5 La conclusion d'un cautionnement hypothécaire	255
6 La répartition des bénéfices : principes	265
7 La décision de distribution	267
8 Les modalités de la répartition	271
9 Validité des promesses d'achat ou de vente à un prix déterminé à l'avance	275
10 L'information de l'associé	279
11 L'expression du vote des associés	283
12 Engagement des associés à l'égard des tiers	295
13 Contribution des associés aux pertes sociales	301
14 Cautionnement personnel donné par des associés et information de la caution	303
15 La nécessité de tenir une comptabilité	305
16 La comptabilité : une contrainte à relativiser	307
17 Le régime des sociétés de personnes	309
18 L'imposition à l'impôt sur les sociétés	313
19 Société civile et IFI	321
20 Comptes courants d'associés	333
21 La convention de commodat	345

SOMMAIRE

PARTIE 5

LA DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

CIVILE349

1 Prévenir la dissolution : l'intervention
d'un tiers351

2 Les causes de la dissolution.....353

3 Les conséquences de la dissolution367

4 Soumission des SCI aux procédures
de prévention373

5 Soumission des SCI aux procédures
collectives381

MODÈLES387

BIBLIOGRAPHIE389

INDEX ALPHABÉTIQUE399

INTRODUCTION

§ 1 • Traits caractéristiques des sociétés civiles immobilières

1. Société civile de droit commun. – Les sociétés civiles immobilières sont des sociétés civiles de droit commun ayant pour objet d'organiser et de structurer un patrimoine immobilier. Dès lors, elles sont soumises au régime de droit commun des sociétés civiles¹ et, comme toute société civile, relèvent du régime juridique très souple institué par les articles 1845 et suivants du Code civil².

2. Caractéristiques essentielles. – Quatre caractéristiques essentielles sont attachées à ce régime juridique :

- la société civile est dotée de la personnalité morale³ : elle a une identité (un nom, une adresse...) et surtout un patrimoine, ce qui présente des avantages (tels que la possibilité de dissocier le patrimoine des associés du patrimoine de la société), mais également ce qui peut être perçu comme des inconvénients (tels que la nécessité de respecter l'autonomie et l'intérêt de la société) ;
- la société a une activité civile : l'exercice d'une activité commerciale (à titre prépondérant) dans une société civile entraîne la naissance d'une société commerciale créée de fait : sur le plan fiscal, cette société devient soumise automatiquement à l'impôt sur les sociétés, ce qui a d'importantes conséquences (imposition des plus-values latentes, du résultat de l'exercice en cours) ;

- cette société est à risque illimité pour les associés, qui répondent indéfiniment des dettes sociales ;
- la société civile a un caractère fermé : sauf clause contraire des statuts, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés. Ce caractère fermé correspond souvent à la dimension *intuitu personae* qui marque nombre de SCI.

3. Nombre de SCI. – Il existerait actuellement plus d'un million de SCI⁴. Le recours à cet outil est en développement croissant, en lien probablement avec l'augmentation de la durée de vie et la complexification des rapports et environnements patrimoniaux.

§ 2 • Pourquoi constituer une société civile immobilière ?

4. Instrument de gestion et de transmission d'un patrimoine immobilier. – Les SCI sont un excellent instrument de gestion et de transmission d'un patrimoine immobilier professionnel, personnel ou familial⁵.

5. Importance de la liberté contractuelle. – Les caractéristiques principales du régime juridique des sociétés civiles sont particulièrement adaptées à la gestion et à l'exploitation d'un patrimoine immobilier : l'ordre public sociétaire y joue un rôle bien plus limité que pour les sociétés commerciales, ce qui permet, par le jeu des conventions statutaires, de mieux adapter le régime de la société aux objectifs poursuivis par les associés. Cet aspect contractuel constitue un des principaux attraits de la société civile. Ainsi, dans les statuts de la société, tout

1. Les statuts légaux particuliers assujettissant certaines sociétés civiles, dans le domaine immobilier (sociétés civiles de placement immobilier, sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sociétés d'attribution, sociétés civiles de construction-vente), professionnel (sociétés civiles professionnelles) ou rural (sociétés agricoles d'exploitation), ne sont pas applicables aux sociétés civiles immobilières.

2. S. LACROIX-DE SOUSA, « La mise en société de l'immeuble : la SCI n'est pas un produit ! », *JCP N* 2018, n° 25, 1215.

3. CA Metz, 23 janv. 2018, *JurisData*, n° 2018-010100 ; *JCP N* 2018, 1296, obs. Th. DE RAVEL d'ESCLAPON ; CA Nîmes, 7 sept. 2023, RG n° 22/02478.

4. M. COZIAN, A. VIANDIER et F. DEBOISSY, *Droit des sociétés*, 33^e éd., LexisNexis, coll. « Manuel », 2023, n° 1976.

5. X. LIEVRE, Y. JUDEAU et P. BERNARD, « Pourquoi détenir le logement en société ? », *JCP N*, 2023, 1121 ; K. MEGHRAOUI, « La SCI : une société aux "charmes discrets" », *LPA*, 5 juin 2019, n° 144e7, p. 10 ; adde M. STORCK, S. FAGOT et Th. DE RAVEL d'ESCLAPON, « La gouvernance des sociétés civiles », *JCP N*, 2020, 1272.

est accord, tout est convention : des pouvoirs du gérant à la répartition des résultats, du droit de vote, du boni de liquidation... tout peut faire (dans certaines limites parfois) l'objet d'une convention. Pour le rédacteur d'actes, cet aspect contractuel permettra de faire la différence entre une société formulaire et une société à la carte, sur mesure. Il est d'autant plus nécessaire d'adapter les statuts de la société à chaque situation particulière que, en cas de recours à une société, toutes les implications doivent en être envisagées (civiles, fiscales, matrimoniales...). C'est là que le conseil donné prendra toute son importance en dessinant une société adaptée à la situation considérée.

6. Autres raisons (Plan). – En dehors de cet avantage crucial, les raisons qui président à la constitution de la société sont très nombreuses, d'autant plus nombreuses, il est vrai, que la société constitue un outil adapté à des situations très variées (A)⁶. À tel point d'ailleurs que, par principe, certains souhaitent d'office constituer une société pour réaliser un investissement immobilier, comme si elle était la réponse à tout ; c'est passer un peu rapidement sur les nombreuses contraintes inhérentes à cette forme sociétaire (B). De surcroît, la SCI doit revêtir une véritable consistance et ne pas constituer une « coquille vide », presque fictive, uniquement créée pour les besoins de la cause (C).

A. Les avantages de la société civile immobilière

7. Présentation. – Quelles sont les raisons qui conduisent à constituer une société ? Nous ne rentrons pas dans les détails dans le cadre de cette introduction, dans la mesure où ces différents points seront repris au fil de l'ouvrage.

1. La SCI, outil de gestion alternatif à l'indivision

8. Permettre l'organisation de la collectivité. – La société constitue en premier lieu une structure d'acquisition en commun, par l'association de plusieurs per-

sonnes. À défaut de constitution d'une société, les acquéreurs seraient soumis au régime de l'indivision avec ses risques de paralysie dans la prise de décision. Or la société va permettre la désignation d'un gérant dont les pouvoirs seront définis dans les statuts au travers de la désignation de l'objet social et des éventuelles clauses de restriction de ses pouvoirs. Les décisions excédant les pouvoirs du gérant seront prises par les associés réunis en assemblée, et donc selon des règles majoritaires définies dans les statuts de la société.

9. Contrôler l'accès à la société. – Les associés bénéficient d'une grande liberté pour ouvrir ou fermer les modes de prise de décisions, et plus généralement pour ouvrir ou non la société à d'autres participants.

2. La SCI, mécanisme de gestion des biens d'un mineur ou d'un majeur protégé

10. Lourdeur des régimes de protection. – Lorsqu'un majeur protégé ou un mineur est propriétaire de biens immeubles à titre exclusif ou en indivision, les différents régimes de protection risquent d'entraîner une gestion particulièrement lourde et sans souplesse de ce patrimoine : les interventions du représentant de la personne protégée, du curateur, du conseil de famille, ou du juge des tutelles seront exigées à des degrés divers si les biens de la personne protégée sont regroupés dans une société civile immobilière dont cette personne devient associée, la gestion de ces biens étant assurée par le gérant de la société civile.

11. La personne protégée, associée d'une SCI. – La personne protégée qui ne peut personnellement participer à la constitution d'une société civile peut recueillir des parts d'une société déjà constituée par d'autres associés ou par ses ascendants, et elle peut aussi être représentée à l'acte constitutif par la personne habilitée à conclure pour son compte des actes de disposition⁷. Les proches de la personne protégée ont ainsi la possibilité d'organiser de leur vivant une structure souple de gestion des biens de cette personne, sous la forme d'une société civile, en mettant en place les organes

6. Ceci étant, la société ne doit pas être instrumentalisée pour étuder les droits de certains (créanciers, fisc, héritiers, etc.) : sur ce point, v. J. PRIEUR, et A. HOUIS, « Sociétés civiles : les limites à l'instrumentalisation » : *JCP N* 2015, 1230, v. *infra*, n° 84.

7. V. not. Th. DE RAVEL D'ESCLAPON, « La société civile et la gestion du patrimoine du mineur », *JCP N*, 2020, 1107.

de gestion de la société pour une durée déterminée ou non : à leur décès, la personne protégée recueillera les parts de la société civile qui sera gérée par un organe révocable dans les conditions fixées par les statuts de la société.

3. La SCI, outil de pérennisation de l'investissement immobilier

12. Précarité de l'indivision. – À défaut de constitution de société, les associés seraient soumis à la règle de la précarité qui caractérise le droit de l'indivision : tout indivisaire peut mettre fin à tout moment à l'indivision et provoquer le partage. Et tantôt c'est parce que l'on ne veut pas de cette précarité que l'on aura recours à une société, tantôt c'est parce que l'on veut cette précarité que l'on n'aura pas recours à une structure sociale.

13. Encadrement de la durée de la société. – Ainsi, dans le cadre d'un investissement locatif, le recours à la société permettra de pérenniser l'opération pour la durée de l'investissement en empêchant les associés de mettre fin à la société à tout moment. Certes, les associés disposent d'un droit de retrait, voire de celui de demander la dissolution. Mais ces prérogatives sont conditionnées et contrôlées. En sens inverse, cette durée imposée aux associés pourra être un frein à la constitution des sociétés dans les sociétés constituées en vue de l'acquisition d'immobilier de jouissance, entre concubins par exemple : les associés étant « bloqués » dans la société, comment gérer les mésententes ? Dans cette situation, la durée et la pérennité de la société seront un frein à son utilisation.

4. La SCI, instrument de séparation des patrimoines immobiliers et professionnels

14. Dissociation des patrimoines. – La création d'une SCI est un mécanisme permettant de séparer les patrimoines d'une même personne : un chef d'entreprise peut dissocier dans son patrimoine les biens personnels ou professionnels, au niveau des biens immeubles, en constituant une SCI, dotée de la personnalité morale. Détenant des parts de SCI et non plus des droits réels

immobiliers, l'entrepreneur peut néanmoins s'attribuer la jouissance de ces immeubles à des fins d'habitation, ou conclure une convention de bail ou d'apport en jouissance avec la SCI pour les immeubles affectés à l'exploitation de son entreprise. Les créanciers de l'entrepreneur perdent alors tout droit de poursuite sur le patrimoine immobilier, sauf extension d'une procédure collective à la SCI⁸ et ne peuvent saisir que les droits sociaux détenus par l'entrepreneur dans la SCI. Cette scission du patrimoine peut porter sur les biens personnels et les biens affectés à l'activité professionnelle : le chef d'entreprise regroupe les biens immeubles affectés à l'exploitation dans une SCI, personne morale distincte de l'entreprise utilisatrice.

15. L'entrepreneur individuel (présentation). – Cela étant, cet objectif de séparation des patrimoines d'une même personne ne peut être évoqué sans envisager la révolution considérable opérée par la loi n° 2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante⁹. Celle-ci offre un statut à l'entrepreneuriat individuel qui repose sur une étanchéité juridique entre patrimoine personnel et patrimoine professionnel. En effet, le nouvel article L. 526-22 du Code de commerce prévoit, en son alinéa 1^{er}, que « *l'entrepreneur individuel est une personne physique qui exerce en son nom propre une ou plusieurs activités professionnelles indépendantes* ». Cette personne est alors à la tête d'un patrimoine professionnel et d'un patrimoine personnel. Sauf exceptions, le patrimoine personnel ne peut être recherché que pour des dettes personnelles tandis que les créanciers professionnels ne pourront recourir que sur des éléments du patrimoine professionnel. L'évolution est majeure, ce d'autant que le nouveau statut de l'entrepreneur individuel opère de plein droit, sans qu'il soit besoin de procéder à une quelconque formalité. La théorie de l'unité du patrimoine se trouve sérieusement altérée par cette réforme d'ampleur.

8. V. *infra*, n° 1175.

9. J. PRIEUR et J. VALLANSAN, « Le nouveau statut de l'entrepreneur individuel », *JCP N*, 2022, 1289 ; v. égal. Y. JUDEAU et Th. LÉOBON, « Des prémices à la reconnaissance du patrimoine professionnel », *JCP N*, 2022, 1156 ; J.-Fr. HAMELIN et N. JULLIAN (dir.), *La réforme du statut de l'entrepreneur individuel. Analyse et commentaires de la loi du 14 février 2022 et des décrets du 28 avril et 14 juin 2022*, LGDJ, 2022.

16. L'entrepreneur individuel (intérêt de la SCI). –

L'on peut s'interroger quant au point de savoir quelles incidences la réforme peut avoir sur la pratique des SCI. En effet, l'un des attraits de la constitution d'une société, pour un entrepreneur individuel, dans son sens antérieur à la loi du 14 février 2022, était précisément de pouvoir créer une dissociation, au moins au niveau immobilier, entre le patrimoine professionnel et le patrimoine personnel, afin de préserver l'immeuble des aléas de l'exploitation. Du reste, le dispositif de l'insaisissabilité de la résidence principale répondait déjà à cette problématique. Mais la réforme du 14 février 2022 est beaucoup plus globale étant donné qu'elle crée cette étanchéité sans qu'il soit nécessaire de passer par la constitution d'une société, laquelle peut parfois être perçue comme complexe. Soulignons également que l'article R. 526-26 du Code de commerce prévoit que sont considérées comme utiles à l'activité professionnelle les actions ou parts d'une société dont l'entrepreneur individuel est actionnaire ou associé et qui a pour activité principale la mise à disposition de biens servant à l'activité professionnelle de l'entrepreneur. Aussi pourrait-on avoir l'impression qu'il n'y aurait plus d'intérêt, pour satisfaire à cet objectif, à créer une SCI. Il faudra voir, dans quelques années, quel accueil réserve la pratique à ce nouveau statut qui s'impose de lui-même et si l'on remarque une diminution du nombre de SCI. Cela étant, rien n'est moins certain. En effet, au-delà des autres intérêts développés ici (transmission, alternative à l'indivision, etc.), le recours à la personnalité morale revêt encore de l'intérêt à bien des égards.

5. La SCI, outil de dissociation du pouvoir et de la propriété

17. Dissociation entre la propriété des parts et le pouvoir. – La société est également utilisée comme outil de dissociation entre la propriété des parts et le pouvoir. Selon la façon dont les statuts sont rédigés, le lien entre la détention de parts sociales et le pouvoir dans la société sera plus ou moins direct.

18. Exemple des personnes protégées. – La société est représentée par un gérant ; des pouvoirs étendus conférés au gérant permettent de réduire la consultation des associés. En cela, la société civile peut

être un outil de gestion du patrimoine d'une personne protégée : les interventions du représentant de la personne protégée, du curateur, du conseil de famille ou du juge des tutelles ne seront plus exigées si les biens de la personne protégée sont regroupés dans une société civile immobilière dont cette personne devient associée, la gestion de ces biens étant assurée par le gérant de la société civile.

19. Exemple de la transmission de droits sociaux. – La société civile permet également, dans le cadre d'une transmission de droits sociaux, de conserver le pouvoir dans la société par le jeu de clauses statutaires relatives aux règles de majorité ou à la répartition des droits de vote.

6. La SCI, outil de transmission

20. Transmission d'un bien. – La société constitue un outil de transmission d'un bien. Prenons succinctement deux illustrations.

21. L'intérêt d'associer les enfants dès la constitution de la société. – La situation est fréquente : deux parents envisagent de réaliser un investissement immobilier et souhaitent également transmettre ce patrimoine à leurs enfants.

22. Exemple. – Ainsi, s'ils envisagent d'acquérir un bien de 150 000 € donné en location, ils peuvent constituer une société dont le capital pourrait être de 100 €. Les enfants, en souscrivant au capital pour 50 €, seront titulaires de la moitié des parts de la société. Si le crédit est remboursé par la société au moyen des loyers perçus, les enfants seront propriétaires de la moitié d'un bien totalement remboursé sans avoir rien déboursé. Ils sont taxables au titre des revenus fonciers sur les résultats de la société, mais bien souvent ils continuent à dépendre du foyer fiscal de leurs parents, ou s'ils n'en dépendent plus, ils sont généralement faiblement imposés. Une participation très faible au début de l'opération leur aura permis de se constituer un patrimoine immobilier.

23. Avantages. – En réalité, il n'y aura eu aucune transmission mais une opération d'investissement réalisée pour partie par des enfants qui auront bénéficié du

crédit de leurs parents au travers de la société¹⁰. Faute de transmission à titre gratuit, l'opération n'aura pas été éligible aux droits de mutation à titre gratuit. L'opération n'étant pas constitutive d'une donation, elle ne sera pas soumise aux règles du rapport et de la réduction.

24. Hypothèse d'un démembrement de propriété. – Bien souvent cependant, la participation des enfants ne sera pas faite sous forme d'une participation au capital en propriété mais avec un démembrement de propriété. Il s'agit là de la seconde illustration du recours à la société en tant qu'outil de transmission.

25. Transformer les prérogatives de l'usufruitier. – La société permet d'optimiser l'usufruit réservé par le donateur. Les raisonnements sont les mêmes pour l'usufruit transmis au conjoint survivant dans le cadre successoral. Il s'agit probablement là du principal intérêt de la SCI dans les schémas de transmission dans lesquels le donateur se réserve l'usufruit ou dans lesquels le défunt transmet un usufruit sur les parts de la société à son conjoint. Dans ce cadre, l'allongement des durées de vie rend d'autant plus importante la question du mode d'exercice par l'usufruitier de ses droits. Quelles sont ses prérogatives ? Quelles sont ses obligations ? Quels garde-fous mettre en place ?

26. Synthèse : usufruit sur l'immeuble. – La question fera l'objet de développements spécifiques, mais, pour synthétiser : si l'usufruit est exercé sur l'immeuble directement, l'usufruitier peut occuper cet immeuble ou le mettre en location¹¹. L'usufruitier exerçant son droit directement sur l'immeuble en percevra donc les revenus. En contrepartie, il supportera les charges de l'immeuble. Les principales difficultés apparaîtront lorsque l'usufruitier souhaitera vendre le bien : il lui faudra en effet obtenir l'accord du nu-proprétaire.

27. Synthèse : usufruit sur les parts sociales. – À l'inverse, si l'usufruit est exercé sur les parts sociales, dans le cadre de la société, les droits de l'usufruitier de parts de société civile résultent de l'article 1844 alinéa 3

du Code civil : « *Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier* ». Même s'il dispose, en toutes circonstances, du droit de participer aux décisions collectives, ses droits de vote sont donc très limités mais susceptibles d'un aménagement conventionnel dans le cadre des statuts de la société. Ainsi, les statuts peuvent déroger à la règle selon laquelle, si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, à condition, ainsi que nous le verrons, qu'il ne soit pas dérogé au droit du nu-proprétaire de participer aux décisions collectives.

28. Conclusion. – Selon l'importance des pouvoirs qui lui auront été conférés, selon également la définition de l'objet de la société et des prérogatives du gérant, il sera possible pour l'usufruitier de conserver tout le pouvoir dans la société et ainsi de conclure tous les baux quelle que soit leur nature, de procéder à toute vente, toute acquisition. Concrètement, la constitution de la société permettra de transformer les prérogatives de l'usufruitier. De simple utilisateur de l'immeuble, il devient le détenteur du pouvoir au sein de la société.

7. La SCI, outil de modification ou d'adaptation du régime matrimonial

29. Modifier les pouvoirs des époux. – Un des traits caractéristiques de la SCI est de permettre de modifier les qualifications des biens et les flux financiers, notamment dans les rapports patrimoniaux entre époux. Ainsi, par l'interposition d'une SCI, il sera possible de modifier les pouvoirs des époux sur un bien, voire de modifier la propriété d'un bien.

30. Écarter la cogestion. – La mise en place de la SCI va permettre de faire sortir de la cogestion les biens qui seront logés dans la société.

31. Création de patrimoines propres. – Le recours à la société permettra également de constituer une

10. N. LEVILLAIN, « Constituer un patrimoine à l'enfant », *AJ Famille*, 2023, p. 152.

11. Au moins tant qu'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation dans la mesure où, s'agissant d'un bail commercial, il lui faut l'accord du nu-proprétaire : C. civ., art. 595.

bulle de patrimoine propre en marge de la communauté (en apportant des deniers propres à la société).

32. Distribution des dividendes. – Enfin, par sa possibilité de capitalisation, la société permettra de maîtriser les distributions de dividendes et par exemple d'éviter la perception par la communauté des revenus d'un bien propre¹².

8. La SCI, support de refinancement par une vente à soi-même

33. OBO immobilier. – Le propriétaire d'un bien immobilier qui souhaite obtenir des liquidités en contrepartie de la valeur de son bien a la possibilité de réaliser une vente à lui-même (*owner buy out* : OBO) en vendant ce bien à une SCI qu'il a lui-même constituée. La SCI souscrit un prêt pour financer l'acquisition du bien. L'OBO immobilier a pour avantage de permettre de reporter l'endettement sur la SCI.

Il conviendra néanmoins d'être vigilant sur l'utilisation de cette technique, notamment au regard d'un arrêt du Conseil d'État du 8 février 2019¹³. Dans cette décision, des contribuables, propriétaires de leur résidence secondaire, dans laquelle ils devaient réaliser d'importants travaux, avaient revendu celle-ci à une société civile constituée entre eux et leurs enfants. La société avait contracté un prêt pour financer cette acquisition, donnait le bien à bail à ses associés et remboursait le crédit au moyen du loyer perçu. Ce faisant, le contribuable déclarait au titre des revenus fonciers les loyers encaissés par la société (dont le Conseil d'État a relevé qu'ils étaient moindres que ceux pratiqués dans le marché) et en déduisait les intérêts d'emprunt et les travaux réalisés (non déductibles avant l'opération puisque la maison n'était pas louée et par suite les charges engagées non déductibles). Le Conseil d'État, suivant l'administration fiscale, a considéré que l'opération était constitutive d'un abus de droit au motif que le contribuable avait créé, en dépit des dispositions de l'article 15 II du CGI, les conditions permettant d'imputer sur son revenu global les charges liées aux travaux enga-

gés dans la maison. Le Conseil d'État a considéré que l'interposition de la société répondait à un motif exclusivement fiscal. À l'appui de cette analyse, le Conseil d'État souligne que le loyer pratiqué, calqué aux échéances de remboursement du prêt, n'était pas conforme au loyer du marché et que la société ne s'était pas comportée, avec ses associés, comme elle l'aurait fait avec des tiers.

9. La SCI, outil de choix de son régime fiscal

34. Choix du régime fiscal¹⁴. – L'investisseur réalisant une acquisition immobilière, sauf à relever de régimes dérogatoires, sera d'office soumis aux revenus fonciers. En premier lieu, la société civile constituera un moyen de réunir des associés sans changer de régime fiscal. L'investisseur pourrait préférer relever d'un autre régime, notamment du régime de la fiscalité professionnelle. Ainsi, la constitution d'une société lui permettra d'opter pour l'impôt sur les sociétés.

35. IR ou IS. – Pour résumer, la faiblesse de l'impôt sur le revenu est que, dans les montages d'immobilier locatif financés à crédit, l'investisseur paie un impôt sur un revenu dont il ne dispose pas dans la mesure où il a été versé en totalité à la banque en remboursement du crédit contracté. En revanche, lors de la revente, la plus-value est en tout ou partie exonérée.

36. Avantages de l'option à l'IS. – À l'inverse, l'impôt sur les sociétés est plus favorable pendant la phase de financement de l'opération dans la mesure où :

- le taux de l'impôt sur les sociétés est moindre que les taux marginaux de l'impôt sur le revenu, de sorte que le revenu disponible après impôt pour être réinvesti au sein de la structure est supérieur ; il est même réduit à 15 % sur les 42 500 premiers euros de résultats ;
- les règles fiscales de calcul du résultat conduisent à amoindrir le résultat au sens de la fiscalité professionnelle par une plus grande déductibilité des charges et notamment par le recours à l'amortissement ;
- l'associé ne paiera pas d'impôt sur un revenu dont il ne disposera pas.

12. Sur ces questions, v. *infra*, n° 426.

13. CE, 9^e et 10^e ch. réunies, 8 févr. 2019, n° 407641, *JurisData* n° 2019-001839 ; *JCP N*, 2019, 1333, obs. S. Fagot.

14. Pour une présentation du régime fiscal des sociétés civiles, v. *infra*, n° 920 et s.

37. Inconvénients de l'option à l'IS. – En revanche, l'impôt sur les sociétés sera beaucoup plus pénalisant à la sortie :

- d'une part en ce que la réalisation de la plus-value emportera rattrapage de tous les avantages obtenus au travers de l'amortissement ;
- d'autre part en ce que, une fois perçu le prix de vente de l'immeuble par la société, son appréhension par les associés nécessitera une distribution de dividendes ou une dissolution de la société, laquelle sera taxée à l'impôt sur les distributions (PFU au taux forfaitaire de 12,8 % ou, sur option globale, taux progressif de l'impôt sur le revenu, majoré, dans les deux cas, des prélèvements sociaux).

Enfin, la dernière faiblesse de l'imposition à l'IS est son caractère irrévocable. Une société qui a opté à l'impôt sur les sociétés ne peut plus revenir en arrière sous la réserve suivante : il est désormais possible de révoquer l'option pour l'impôt sur les sociétés mais dans des limites temporelles ; la dénonciation doit intervenir avant la fin du mois précédent la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné, et au plus tard avant la fin du mois précédent la date limite de versement du premier acompte d'impôt du 5^e exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Séduisant dans son principe, ce nouvel outil devrait néanmoins ne trouver que peu d'applications en pratique, en raison essentiellement du délai dans lequel son exercice est enfermé : cinq ans.

B. Les contraintes rattachées à la SCI

38. Présentation. – Les multiples intérêts de la société ne doivent pas masquer ses contraintes¹⁵.

39. La sortie de la SCI. – Il s'agit d'un des principaux obstacles de la SCI qui peut s'avérer être une prison. Ce simple constat suffit dans un grand nombre de cas à écarter toute constitution de société. Ce constat est-il aussi inéluctable ou peut-on trouver des moyens de contourner cet obstacle ? En effet, alors que l'indivisaire peut mettre fin à tout moment à l'indivision,

l'associé de la SCI ne peut décider seul de la dissolution de la société. Dans les textes figure, hors l'expiration de la durée pour laquelle la société a été constituée et la décision des associés à la majorité statutairement prévue, la dissolution pour justes motifs. Mais cette procédure ne constitue cependant pas une réponse appropriée aux attentes des associés en la matière, dans la mesure où la mise en œuvre de la procédure prendra du temps et restera soumise à l'appréciation par un juge de la légitimité et de la gravité du motif, de sorte que le résultat en sera incertain. L'associé dispose également d'un droit de retrait, lequel peut être prononcé en justice. Néanmoins, il est aussi soumis à l'appréciation des magistrats.

40. Aménagements conventionnels de la sortie de la société. – Sur ces bases, nous étudierons divers aménagements conventionnels envisageables tels que : agir sur la durée de la société, prévoir la faculté ou non pour un associé ou le gérant de décider seul de la dissolution anticipée de la société, clauses de rachat de parts sociales, aménagement d'un droit de retrait...

41. Les contraintes fiscales et comptables. – Les constitutions de SCI sont trop souvent la simple signature d'un acte sans que les associés et le gérant ne soient suffisamment sensibilisés aux implications du recours à la société. Constituer une société implique d'en assurer le suivi de la gestion et à ce titre le respect d'un certain formalisme que nous reprendrons dans les développements. Il est notamment nécessaire de tenir une comptabilité. Quoiqu'aucun texte n'édicte d'obligation générale de tenue d'une comptabilité dans les sociétés civiles, cette tenue est induite par diverses dispositions¹⁶. Il s'agit d'un épouvantail dans les SCI dans la mesure où nombre de personnes renoncent à la constitution de la SCI lorsqu'elles ne souhaitent pas se conformer à ce formalisme jugé trop lourd. Il s'agit également d'un « piège » dans la mesure où ces obligations, trop souvent transgressées, sont source de difficultés et de contestations, fiscales notamment. Pour autant, et ainsi que nous l'étudierons, il s'agit cependant également bien souvent d'un outil utile de valorisation

15. Y. JUDEAU, X. LIÈVRE et P. BERNARD, « Connaître les contraintes juridiques et les risques avant de mettre un logement en société », *AJDI*, 2023, p. 487.

16. V. P. STORCK, *JCP N*, 2022, 1179, n° 8, obs. sous Cass. com., 29 sept. 2021, n° 19-25112.

et de transmission, ainsi qu'« *un outil d'information des associés et des tiers* »¹⁷.

42. Le secrétariat des sociétés. – Dans le même ordre d'idées, il est tout aussi nécessaire de provoquer la délibération des associés. Une telle délibération au moins annuelle et concernant les comptes de la société est le minimum auquel la société doit se conformer. Nous verrons cependant que la tenue physique d'une assemblée, prise en son sens de réunion des associés en un même lieu, n'est pas une obligation. Diverses solutions alternatives existent, assouplissant ainsi les contraintes.

43. La nécessité de prendre en compte toutes les implications des sociétés. – La société est un ensemble complexe, et il faut bien avoir conscience de toutes ses implications. Certaines contraintes juridiques peuvent entraîner un affadissement de diverses protections¹⁸. Au fur et à mesure de l'ouvrage seront développés des exemples illustrant que le recours à la société doit être fait au vu de l'ensemble des implications de la société. Ainsi, la nécessité d'identifier et de suivre l'évolution des comptes courants d'associé devra notamment être prise en considération par les associés pendant toute la durée d'existence de la société, et lors des transmissions de parts sociales¹⁹. On rappellera qu'un compte courant d'associé correspond à une dette qu'a la société vis-à-vis de l'un de ses associés qui a versé des fonds dans la caisse sociale. Le compte courant constitue à la fois une donnée trop souvent oubliée et, dans le même temps, un outil intéressant de transmission de patrimoine trop souvent négligé²⁰. Le compte courant est fréquemment omis dans les transmissions de parts sociales (les parents transmettant à leurs enfants uniquement des parts sociales et valorisant ces parts sociales sans tenir compte du passif que constitue le compte courant) : il s'agit d'une application

dangereuse du « pas vu, pas pris » ; cette omission plus ou moins volontaire (généralement inconsciente) pourrait un jour créer d'importantes difficultés et remises en cause, fiscales notamment²¹. Dans le même temps, le compte courant d'associé, en raison de son nominalisme, constitue un intéressant outil de transmission de patrimoine.

C. La réalité de la SCI

44. La réalité de la SCI. – La SCI présente beaucoup d'avantages. Il est donc tentant de vouloir constituer une telle structure uniquement pour bénéficier de l'un d'entre eux. Cette finalité ne semble pas susciter de difficultés lorsqu'il s'agit de transmettre un bien immobilier tout en aménageant les pouvoirs de l'usufruitier par le biais de cette « transformation des prérogatives » déjà évoquée²². C'est toutefois plus déroutant lorsqu'il s'agit d'échapper le paiement de l'impôt ou de faire échapper certains biens aux poursuites légitimes des créanciers, principalement les services fiscaux. Dans ces conditions, les futurs associés doivent prendre garde à ne pas créer une simple « coquille vide », uniquement constituée pour les besoins de la cause²³. Ne pas respecter les contraintes inhérentes à la création d'une société est assurément un indice de cette attitude. En d'autres termes, il convient d'éviter que la société ne soit considérée comme fictive. Plus précisément encore, la fictivité qui affecte la SCI aura une incidence sur les actes qu'elle passe par la suite. Ainsi, la jurisprudence n'hésite pas à considérer qu'une acquisition, réalisée par une SCI, sera simulée, dès lors que les conditions de constitution de la société démontrent qu'elle n'est pas le bénéficiaire effectif de l'acquisition contestée²⁴.

45. Apprécier la réalité de la société. – Comment apprécier la réalité de la SCI ainsi constituée ? Dans quelles situations, à la lumière de décisions récentes, estimera-t-on que la société est fictive ? Tout est affaire d'espèce. Ceci étant, certaines constantes peuvent être

17. Y. JUDEAU, X. LIÈVRE et P. BERNARD.

18. *Ibid.* : ces auteurs évoquent, parmi d'autres exemples, « une protection altérée du logement en cours d'union », ou encore « une protection altérée du logement au décès ». De même, selon ces mêmes auteurs, le recours à la société peut exclure des dispositifs d'aide à l'investissement.

19. V. *infra*, n° 997.

20. Il est un important levier en matière d'ingénierie patrimoniale : S. LE NORMAND-CAILLÈRE et R. GIRTANNER, « Les comptes courants d'associés dans les sociétés civiles familiales », *JCP N*, n° 39-40, 29 sept. 2023, 1177.

21. V. *infra*, n° 1008.

22. V. *supra*, n° 25.

23. Sur « le risque de société fictive et les remèdes », v. Y. JUDEAU, X. LIÈVRE et P. BERNARD, art. préc.

24. Cass. 3^e civ., 12 oct. 2017, n° 16-19069 ; *JurisData*, n° 2017-028506 ; *JCP N*, 2018, 1114, obs. Th. DE RAVEL D'ESCLAPON.

dégagées en jurisprudence. Tout d'abord, sur le plan de la méthode, les juges raisonnent habituellement selon la technique du faisceau d'indices. Ensuite, les conditions de constitution seront scrupuleusement envisagées. Ainsi, dans une espèce où le Trésor public cherchait à démontrer que l'acte d'acquisition d'un immeuble par la SCI n'était qu'apparent, tandis que cette dernière masquait un couple, véritable bénéficiaire, la cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, a eu égard à des circonstances variées : notamment le fait que la société avait été constituée entre les deux enfants, représentés par leurs parents, qui étaient eux-mêmes intervenues dans la constitution de la société. De surcroît, les fonds apportés à la SCI provenaient exclusivement d'une donation faite par les parents. Enfin, la chronologie des faits avait été relevée, et particulièrement la concomitance entre l'acte d'acquisition et la création de la société²⁵. Dans une autre espèce, la Cour de cassation a également considéré que la SCI n'avait pas de réelle existence, en appliquant cette technique du faisceau d'indices et en tenant compte de critères très divers. Pour estimer que la SCI, dont l'existence ne se justifiait que par la détention d'une propriété pour le compte d'autrui, était le prête-nom de son associé majoritaire pour détourner un patrimoine personnel – et donc faire échapper le bien aux services fiscaux –, les premiers juges, approuvés par la Cour de cassation²⁶, ont analysé des éléments tenant à la composition du capital social (99 % pour le père), à son montant (100 €) ou encore aux ressources de la SCI. Celle-ci ne disposait d'aucun revenu locatif et l'immeuble était laissé à la jouissance gratuite de celui qui était à l'initiative de la constitution. Tous ces éléments sont donc pris en compte par la Cour de cassation, lorsqu'elle veut vérifier la consistance de la société²⁷. Un seul d'entre eux ne saurait se suffire à lui-même et c'est souvent la combinaison de l'un avec l'autre qui peut susciter des difficultés sur le plan de la fictivité potentielle de la société.

Ainsi, il est impératif de respecter les règles relatives au fonctionnement de la société et un minimum est assurément requis. En d'autres termes, il faut « donner vie » à la société et l'on aura égard à des faits comme la tenue d'une comptabilité ou la réunion régulière d'une assemblée. Là encore, il ne saurait toutefois y avoir de vérité de principe en la matière et la question demeure une affaire de contexte, comme le démontre un arrêt du 15 novembre 2017. En effet, une société n'ayant tenu ni comptabilité ni assemblée depuis sa création n'est pas fictive dès lors qu'elle a été régulièrement constituée, que son objet a été réalisé et que le gérant s'est acquitté de sa taxe foncière²⁸.

Apprécier la réalité d'une société n'est pas une tâche aisée. Ce d'autant plus que la SCI est un vecteur patrimonial particulièrement intéressant et peut parfois également être un élément d'optimisation très utile. Il demeure que le critère, s'il n'est pas toujours très net, semble se situer dans la distinction qu'il convient de faire entre instrumentalisation et utilisation de la société.

§ 3 • Objet social, intérêt social et raison d'être de la SCI : nouveaux standards

46. Évolutions récentes. – Les récentes évolutions législatives et jurisprudentielles démontrent que la SCI est identifiée par plusieurs notions qui œuvrent à la manière de standards. Le temps est loin où les praticiens de ce domaine se contentaient de vérifier que les actes accomplis par le gérant étaient ou non conformes à l'objet social. Aujourd'hui, il faut compter avec deux autres notions, dont le contenu est différent de la première. Ainsi, pour des raisons que nous reverrons, il est essentiel de tenir compte de l'intérêt social, car il est en train de devenir une condition de validité de certains actes effectués par le gérant. De même, la raison d'être d'une société pourrait, si elle est formulée dans les statuts, se révéler intéressante. La difficulté est que ces notions, quant à leur définition, ne sont pas exactement correspondantes, tandis qu'elles peuvent entrer en conflit. Ainsi, par exemple,

25. Cass. 3^e civ., 12 oct. 2017, arrêt préc.

26. Cass. 3^e civ., 18 mai 2017, n° 16-14750 ; *Rev. sociétés*, 2017, p. 711 ; note Th. DE RAVEL D'ESCLAPON.

27. Des éléments similaires sont retenus dans d'autres décisions : v. CA, Agen, 18 janv. 2023, RG n° 22/00432 ; *JurisData* n° 2023-002593 : absence d'assemblée générale ordinaire, absence de compte bancaire, aucune décision prise par la gérance, etc.

28. Cass. com., 15 nov. 2017, n° 16-20193 ; *JurisData*, n° 2017-025502 ; *JCP N*, 2018, 1115, obs. M. STORCK.

un acte peut être considéré comme conforme à l'objet social mais contraire à l'intérêt social. En vérité, la Cour de cassation admet clairement qu'une telle possibilité puisse survenir. Ainsi évoque-t-elle des actes susceptibles d'être « *contraires à l'intérêt social, y compris lorsqu'ils entrent dans son objet statutaire* »²⁹. Dans ces conditions, le praticien doit impérativement maîtriser ces notions, afin de conseiller au mieux son client. Dressons, dès l'introduction, un rapide panorama.

47. La référence classique : l'objet social. – L'objet social est une notion traditionnelle³⁰, à laquelle les utilisateurs de société civile sont habitués³¹. Ce standard est connu, même s'il n'est pas toujours simple à rédiger³². L'enjeu est important : c'est de lui dont dépendent pour l'essentiel les pouvoirs du dirigeant³³. L'objet social, fixé dans les statuts, consiste dans l'activité que se propose d'exercer la société ; c'est-à-dire le « programme qu'elle s'est fixé »³⁴. Il s'agira d'acheter et/ou de vendre des biens et droits immobiliers, de les louer, de les administrer de différentes façons, de mettre des biens à la disposition de certains associés, voire de cautionner des engagements. Jusqu'à une époque récente, les rédacteurs de statuts, puis les gérants, ne se préoccupaient donc que de cette notion. Elle est aujourd'hui concurrencée.

48. La référence nouvelle : l'intérêt social. – L'intérêt social est aujourd'hui un standard important du droit des sociétés. La SCI aurait un intérêt déconnecté et distinct de celui des associés. En pratique, c'est une

tâche difficile que d'expliquer que l'intérêt des associés n'est pas celui de la personne morale et que ces derniers ne peuvent donc faire ce qu'ils souhaitent avec les biens de la structure. Pourtant, c'est indispensable dans la mesure où la notion fait désormais bien partie du paysage du droit positif. D'abord, la jurisprudence recourt fréquemment à ce critère pour conditionner, par exemple, l'abus de majorité³⁵, ou la souscription de certains actes³⁶. Ensuite, l'article 1833, alinéa 2, du Code civil, depuis la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises, dite loi PACTE, dispose que « *la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité* »³⁷. Rien ne permet de considérer que les SCI échappent à cette disposition de droit commun.

49. La référence actuelle : la raison d'être. – La loi PACTE du 22 mai 2019 a également entraîné une innovation importante. Elle a permis aux sociétés de se doter de ce qu'on appelle une « raison d'être », favorisant l'émergence d'un troisième standard. Ainsi, l'article 1835 du Code civil a été modifié. Il précise désormais que « *les statuts peuvent préciser une raison d'être constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité* ». La raison d'être permet aux rédacteurs de statuts, qui font le choix d'opter pour une telle détermination, d'« essentialiser » la société, de lui imprimer une marque. Dès lors, « *l'essence même de la raison d'être d'une société est d'identifier ce pour quoi la société est créée et de s'assurer qu'elle conservera son ADN tout au long de sa vie* »³⁸.

50. Intérêt d'une raison d'être dans les SCI. – Il est parfaitement possible de stipuler une raison d'être dans une société civile. Cette faculté n'est pas réservée aux sociétés commerciales. De surcroît, l'utilisation

29. Cass. 3^e civ., 11 janv. 2023, n° 21-22174 ; *Rev. sociétés*, 2023, p. 437, note R. DALMAU ; *JCP éd. G.*, doctr. 465, obs. Ph. DELEBECQUE ; *Dr. sociétés*, 2023, comm. 31, note N. JULIAN ; *JCP éd. E.*, 2023, 1264, note G. LAMOUROUX ; *LEDC*, avr. 2023, n° DCO201m1, obs. M. LATINA ; D. 2023, p. 627, note Th. DE RAVEL D'ESCLAPON ; *JCP N*, 2023, 1144, n° 10, obs. M. STORCK.

30. Y. CHAPUT, *De l'objet social des sociétés commerciales*, Thèse, Clermont, 1973.

31. On distingue l'objet social légal (la recherche de bénéfices) de l'objet social statutaire, qui nous intéressera ici : pour un exposé de la distinction, v. réc. J.-J. BARBIERI, *L'Ordre sociétaire*, préf. A. GAUDEMET, t. 26, LGDJ, coll. « Bibliothèque de droit des entreprises en difficulté », 2021, n° 86 et s., p. 94 et s.

32. V. *infra*, n° 174.

33. V. *infra*, n° 175.

34. M. COZIAN, A. VIANDIER et Fl. DEBOISSY, *op. cit.*, n° 176.

35. V. *infra*, n° 776.

36. V. *infra*, n° 176.

37. Th. DE RAVEL D'ESCLAPON, *JCP N*, 2019, 1325.

38. S. SCHILLER, « Les conséquences de la nouvelle rédaction des articles 1833 et 1835 du Code civil sur l'ingénierie sociétaire », *JCP N*, 2020, n° 5, 1034, spéc. n° 16.

de cette ressource est intéressante³⁹. La raison d'être pourrait, par exemple, être une dimension familiale. La SCI aurait été créée pour détenir le patrimoine familial et assurer sa préservation, puis sa transmission, au sein de la même famille. La raison d'être révèle au moins deux intérêts majeurs. Ainsi pourrait-elle être un guide pour l'interprétation des magistrats de certaines notions. De ce point de vue, la raison d'être aurait l'intérêt de canaliser les potentialités de l'intérêt social. Un magistrat éprouvera peut-être certaines difficultés à remettre en cause un acte, pourtant conforme à l'objet social, sur le

fondement de l'intérêt social, quand pourtant cet acte est aussi conforme à la raison d'être. Les notions, à force de se multiplier, finiront par se canaliser. Par ailleurs, la raison d'être permet également de contrôler l'action du gérant. Ce dernier, s'il méconnaît la raison d'être, risque d'être révoqué sur le fondement du juste motif⁴⁰. De même, sa responsabilité peut être engagée à l'égard de la société. Pour l'ensemble de ces raisons, une réflexion, avant de créer la SCI, sur le besoin d'insérer une raison d'être, est importante, notamment lorsqu'il s'agit de conserver une dimension familiale essentielle.

39. M. STORCK et Th. DE RAVEL D'ESCLAPON, « De l'utilisation de la raison d'être dans les SCI », *JCP N*, 2021, 1108.

40. V. par ex., I. URBAIN-PARLÉANI, « L'article 1835 et la raison d'être », *Rev. sociétés*, 2019, p. 575, n° 31.

