

Opel/Magna

Bruxelles est inquiet

La Commission européenne a trouvé des «indices significatifs» que l'aide promise par l'Allemagne au constructeur automobile Opel dans le cadre de son rachat par l'équipementier canadien Magna n'était pas conforme aux règles européennes de concurrence. «Selon les enquêtes préliminaires de la Commission, il y a des indices significatifs que l'aide promise par le gouvernement allemand à Opel était assujettie à la condition préalable qu'un repreneur spécifique, Magna/Sberbank, acquière une majorité des parts» du constructeur automobile, explique-t-elle dans un communiqué. «Une telle condition préalable serait incompatible» avec les règles européennes en matière de concurrence, précise la Commission. Le ministre allemand de l'Économie a dit samedi comprendre les réserves de Bruxelles et que «de vraies réponses vont être données», tandis que le commissaire européen Günter Verheugen s'est montré confiant pour l'avenir d'Opel.

La signature mercredi?

La signature du contrat de vente du constructeur automobile Opel à l'équipementier canadien Magna pourrait intervenir en milieu de semaine. «Je pars du principe que la signature aura lieu en milieu de semaine, probablement mercredi», a indiqué Rudi Kennes, du syndicat socialiste belge FGTB. «Cela dépend de l'avancée des négociations en Allemagne sur la participation du personnel à 10 % du capital», a-t-il précisé. Une réunion est prévue lundi à ce sujet. La signature était initialement prévue pour la semaine dernière, mais a été reportée.

En bref

Thyssenkrupp supprime encore 20.000 postes. – Le conglomérat allemand, qui a déjà coupé 12.000 postes, compte en supprimer jusqu'à 20.000 de plus sur le prochain exercice, a annoncé son patron Ekkehard Schulz. «Par le biais de désengagements et de restructurations, le personnel de l'entreprise va, sur l'exercice prochain, être à nouveau réduit de 15.000 à 20.000 postes», a déclaré M. Schulz au *Frankfurter Allgemeine Zeitung*. La plupart de ces suppressions devraient résulter de la vente de certaines branches du groupe.

Gas Natural réduit sa dette. – Le groupe énergétique espagnol a annoncé la vente de sa participation dans l'entreprise colombienne Epsa pour 1,1 milliard de dollars, ce qui lui permettra de réduire son endettement à la suite de l'acquisition de l'électricien Union Fenosa. Gas Natural a accepté de vendre à Colener SAS (société détenue à 100 % par Colinvestiones), Inversiones Argos SA et Banca de Inversion Bancolombiana sa participation de 63,8 % dans l'entreprise colombienne EPSA pour 1,1 milliard de dollars. La dette du groupe avait explosé à cause du financement de l'achat de l'électricien espagnol Union Fenosa, passant de 2,969 milliards d'euros en juin 2008 à 22,063 milliards d'euros à fin juin 2009.

Les atouts et intérêts d'une société civile immobilière

Un outil de gestion souple

La forte croissance du marché immobilier grand-ducal au cours de ces dernières années a eu un impact certain sur le choix de plus en plus fréquent de la société civile immobilière (la «SCI») comme véhicule de détention.

■ La création d'une SCI présente en effet des avantages certains, que ce soit en termes de souplesse de mise en place et d'utilisation ou encore de gestion et de transmission d'un patrimoine immobilier.

La SCI peut ainsi être utilisée comme technique de gestion d'un patrimoine immobilier privé (familial). Elle est également un outil de gestion du patrimoine affecté à une entreprise, par la voie d'une scission entre les biens affectés à l'activité (notamment des immeubles qui seront détenus par une SCI), et l'activité elle-même (le fonds de commerce), exploitée par une personne physique ou plus fréquemment par une société commerciale.

Une structure sociale «flexible»

La SCI est une société civile, c'est-à-dire une société de personnes régie par les dispositions du Code civil, et non par le droit des sociétés commerciales. Elle peut être constituée par acte sous seing privé ou par acte notarié, mais l'acte de société sera en toute hypothèse publié au Mémorial C (le journal officiel) et déposé au Registre de Commerce.

La constitution d'une SCI est soumise à un formalisme limité et peu contraignant, et est accessible au plus grand nombre de personnes: un mineur pourra par exemple être associé d'une SCI. La SCI peut être constituée sans l'intervention d'un notaire, et aucun capital minimum n'est légalement requis, le montant du capital social étant librement déterminé par les associés.

Par ailleurs, la SCI dispose d'une personnalité juridique lui permettant de détenir un patrimoine propre. La SCI peut bénéficier d'apports en nature, en numéraire ou en industrie réalisés par les associés, sans que soit requis un rapport d'évaluation émanant d'un réviseur d'entreprise.

L'apport d'un bien pourra être réalisé en pleine propriété ou en jouissance (la SCI ne disposant alors que du droit d'utiliser un immeuble dont l'associé est resté propriétaire).

Elle agit par l'intermédiaire de ses représentants, qui sont en principe dénommés «gérants». Les associés de la SCI peuvent convenir dans ses statuts d'aménagements particuliers concernant les pouvoirs du gérant ou les modalités de prise de décision par les associés, de manière à éviter des blocages potentiels, en prévoyant par exemple qu'en cas de conflit entre les associés, un administrateur sera investi de pouvoirs étendus et pourra agir au nom et pour le compte de la société, ou bien en prévoyant des majorités de vote



La SCI présente des avantages de souplesse de mise en place et d'utilisation d'un patrimoine immobilier

(Photo: Gerry Huberty)

différentes selon le type de décisions à prendre (une majorité renforcée voire l'unanimité des associés pourra être requise pour autoriser la vente d'un immeuble détenu par la SCI). Les statuts pourront encore prévoir les modalités de sortie d'un associé.

En outre, la gestion financière de la SCI est moins contraignante que celle d'une société de capitaux (société anonyme, société à responsabilité limitée), puisqu'elle n'est soumise à aucune obligation particulière en fait d'établissement, de dépôt et de publication de comptes annuels. La tenue d'une simple comptabilité est suffisante.

La principale limite de la SCI réside toutefois, comme dans toute société civile, dans le principe de responsabilité illimitée des associés: les associés de la SCI sont responsables vis-à-vis des tiers des dettes de la société sur l'intégralité de leurs biens (alors que par exemple dans une société à responsabilité limitée la responsabilité des actionnaires est limitée au montant de leur apport dans la société). Néanmoins la responsabilité des associés n'est pas solidaire: chacun des associés n'est obligé aux dettes de la société que pour une part égale (ou part virile).

Un outil de transmission du patrimoine

La SCI permet de planifier de son vivant la transmission à ses héritiers d'un patrimoine immobilier, et est une alternative efficace à l'indivision successorale.

Une SCI peut ainsi être une option relativement simple pour des parents désireux de prévenir d'éventuels conflits qui pourraient survenir entre leurs héritiers au moment de leur décès et de l'ouverture d'une suc-

cession et du partage de l'actif successoral.

Dans le cadre classique de la transmission d'un bien immobilier par voie de succession, au moment de l'ouverture de la succession, le bien immobilier est transmis aux héritiers sous forme d'indivision: il y a alors concurrence des droits de chacun des héritiers sur le même immeuble. L'indivision implique un risque d'instabilité, puisque chaque héritier coindivisaire pourra contraindre les autres héritiers à vendre le bien objet de l'indivision. Le Code civil est ferme à ce sujet, «nul ne peut être contraint à rester dans l'indivision...».

L'apport du même immeuble dans une SCI permet d'éviter ces situations délicates. En effet, lors de l'apport d'un ou de plusieurs immeubles à une SCI, le propriétaire de biens immobiliers en cède la propriété à la SCI, et devient un associé de la SCI par attribution de parts sociales représentatives du capital social de la société.

Lors du décès de cet associé, le patrimoine transféré aux héritiers sera constitué des parts sociales représentatives du capital social de la SCI, plutôt que des immeubles eux-mêmes (alors détenus par la SCI).

Ce mécanisme permet d'éviter les difficultés potentielles liées à la gestion et au partage d'un patrimoine habituellement détenu sous forme d'indivision par les héritiers à la suite d'un décès (les plaideurs ne connaissent que trop bien les querelles familiales nées à l'occasion de partages de biens immobiliers). Un héritier pourra notamment céder ses parts à un autre associé de la SCI (et donc percevoir un prix de vente égal à la valeur de ses parts) sans im-

poser la cession du bien immobilier.

Sur le plan fiscal, la SCI est considérée comme transparente, c'est-à-dire qu'elle n'est pas soumise comme telle à l'impôt. Les associés sont en revanche soumis à l'impôt sur le revenu selon le régime qui leur est propre à concurrence de leur participation dans la société. Dans certains cas cependant, une SCI peut être réputée exercer une activité commerciale, rangeant la part de bénéfice attribuée à chacun de ses associés dans la catégorie des bénéfices commerciaux, relevant le cas échéant de l'IRC.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, seul le droit fixe de 75 euros est dû lors de la constitution ou de la modification des statuts d'une SCI, si un acte notarié est dressé.

En outre, l'apport d'un immeuble en SCI est soumis au droit de mutation de transcription de 1 %.

Enfin, la cession à titre onéreux de parts sociales d'une SCI est soumise aux mêmes droits de mutation qu'en cas de cession directe de l'immeuble sous-jacent, soit au taux global de 9 % (taux d'enregistrement de 6 % – majoré de 3 % à Luxembourg-Ville), éventuellement majoré du droit de transcription de 1 %. La SCI n'est en principe pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de par son activité non commerciale.

Malgré un régime fiscal classique, la SCI reste donc, eu égard à sa très grande souplesse et flexibilité juridique, un excellent outil de stratégie patrimoniale adapté à de très nombreuses situations.

■ Sonia Bellamine, avocat à la Cour et Jean-Luc Dascotte, associé de Wildgen Partners in Law