

EXPERTISE

Nécessité d'évaluer préalablement les immeubles détenus par une SCI pour estimer la valeur des parts sociales

Cour d'appel de Douai, 16 mars 2017, n° 16/04525

Mots-clés : EXPERTISE * Expert judiciaire * Choix * Honoraires * Contestation * Part sociale * Société civile immobilière * Évaluation

La solution : Quelle que soit l'importance de la participation de la SARL X dans la SCI Y, l'évaluation des parts de la SARL dans le cadre d'une expertise judiciaire nécessitait d'estimer le patrimoine de la SCI, et notamment les immeubles.

Le juge-commissaire n'ayant pas limité la mission de l'expert, le tribunal ne pouvait donc retenir qu'il n'avait jamais été confié comme mission à l'expert de procéder à l'évaluation des biens immobiliers détenus par la SCI Y et qu'il n'était pas démontré que l'évaluation des biens de la SCI Y était un préalable nécessaire à l'évaluation de la participation détenue par la SARL X.

L'expert fait à juste titre remarquer que l'évaluation d'un immeuble nécessite, non seulement, d'en effectuer une visite complète, mais aussi de s'assurer de son statut juridique, de son statut urbanistique (constructible, non constructible, frappé d'un arrêté de péril...), de son occupation, de son état matériel, de sa situation géographique, de son environnement, et de l'incidence de toutes ces caractéristiques sur sa valeur, de l'état du marché local, de l'attractivité du bien en fonction de sa destination.

Dès lors que le tribunal a accepté le prix pratiqué pour l'évaluation des immeubles de la SARL et que celle des immeubles de la SCI Y s'avérait nécessaire, il ne pouvait réduire les honoraires réclamés en excluant l'évaluation desdits immeubles.

Observations : La décision rapportée de la cour d'appel de Douai vient confirmer les principes, pourtant évidents, d'évaluation des parts sociales des sociétés retenus habituellement par les experts.

Elle retient que, pour estimer la valeur des parts sociales d'une SCI à prépondérance immobilière, il est nécessaire de déterminer préalablement la valeur des actifs immobiliers qui la composent, indépendamment d'une simple appréciation comptable.

Au cas particulier, dans le cadre du redressement judiciaire de la SARL X, par deux ordonnances d'octobre et de novembre 2015, un expert en évaluation immobilière a été désigné afin d'évaluer les ensembles immobiliers, propriété de la SARL X, mais aussi une faible participation de la SARL X dans le capital de la SCI Y (ladite SCI était elle-même propriétaire de six immeubles dont une maison de retraite).

L'expert a procédé à toutes les diligences, déposé son rapport et sollicité la fixation de ses honoraires

en janvier 2016. La procédure de redressement a été convertie en liquidation judiciaire en février 2016.

Le liquidateur de la SARL X a alors relevé que le montant des honoraires sollicités par l'expert apparaissait « élevé par rapport à la valeur des biens évalués » et « surévalué au regard de la valeur des droits détenus dans la SCI ». Le tribunal de commerce de Valenciennes, suivant jugement du 27 juin 2016, a réduit de moitié les honoraires de l'expert en considérant, « qu'il n'avait jamais été confié comme mission [à celui-ci] de procéder à l'évaluation des biens immobiliers détenus par la SCI et qu'il n'était pas démontré que l'évaluation des biens de la SCI était un préalable nécessaire à l'évaluation de la participation détenue par la SARL ».

L'évaluation des parts d'une SCI passe par l'appréciation d'une valeur mathématique (actif – passif) à laquelle sont appliqués de nécessaires abattements (sur l'évaluation des parts sociales d'une SCI, V. J.-J. Martel, V. AJDI 2012.101 ; V. aussi P. Favre-Reguillon, *ibid.* 2017.90).

Trois phases sont nécessaires à l'évaluation des parts sociales des sociétés à prépondérance immobilière, l'évaluation immobilière proprement dite, l'analyse comptable du bilan et l'analyse juridique des statuts.

■ La phase la plus importante est, sans conteste, la réévaluation comptable de l'actif immobilier ; rappelons que c'est sa valeur historique qui figure au bilan.

■ L'analyse comptable du bilan d'une SCI est une opération simple si l'expert dispose d'un bilan établi par un expert-comptable, ou plus complexe s'il y a lieu de reconstituer ou de vérifier une comptabilité (rappelons que la SCI n'a pas d'obligation de tenir à jour une comptabilité, ni de publier ses comptes au greffe).

Force est de constater qu'avec un peu de bon sens il est assez facile de reconstituer le passif d'une SCI sans comptabilité lorsque son objet social se limite à l'acquisition et à la gestion du logement familial. Les éléments de passif sont souvent limités aux dettes bancaires, **aux** dettes diverses à justifier, **aux** comptes courants d'associés et **aux** dettes fiscales.

■ Enfin, l'analyse des statuts et des facteurs précisant l'abattement, comme les aspects fiscaux (au sujet desquels, V. J.-J. Martel, préc. ; V. aussi Le cercle de l'IFEI, n° 53, juill. 2014), **est** tout à fait du ressort de l'expert immobilier, par sa formation **à la fois** économique et juridique.

En résumé, confier l'évaluation des parts d'une SCI à prépondérance immobilière à un expert en estimation immobilière paraît être le choix le plus approprié et le moins coûteux, car les princi-

pales diligences portent sur les immeubles, et ses connaissances comptables, économiques et juridiques suffisent, dans la majorité des cas, à évaluer la valeur des droits sociaux.

Bien sûr, il **doit** s'adjoindre un sapiteur expert-comptable lorsque la comptabilité est défailante ou un professionnel du droit (notaire ou avocat) si les statuts sont particulièrement techniques ou si l'un des éléments d'actif n'apparaît pas au bilan, comme le bénéfice imminent d'un contrat de crédit-bail.

Enfin, on pourrait critiquer l'ingérence rétroactive des juges consulaires dans la conduite méthodologique des opérations d'expertise.

Cette décision de la cour d'appel de Douai vient donc confirmer fort logiquement qu'une évaluation des biens immobiliers est un préalable nécessaire, pour ne pas dire indispensable, à toute estimation des parts sociales d'une société à prépondérance immobilière.

Caroline Varry

ICH Paris, MRICS, experte en évaluation immobilière