

## ÉVALUATION DES PARTS SOCIALES D'UNE SCI : CASSE-TÊTE COMPTABLE, JURIDIQUE, FISCAL ET ÉCONOMIQUE

**Jean-Jacques Martel**

Docteur en droit, expert immobilier agréé par la Cour de cassation, maître de conférences à l'université de Lille (MCA CRDP-ERDP, EA n° 4487)

**Fanny Ducloy**

DECF & ICH, expert immobilier près la cour d'appel de Douai

**Annabelle Leblond**

Master droit ICEU & DU des baux commerciaux, expert immobilier sénior

L'évaluation des parts de SCI est une difficulté économique, juridique et fiscale. La valorisation des parts intervient dans des contextes fondamentalement différents et elle peut varier sensiblement. Il convient d'aborder la question de la méthodologie, de préciser la spécialité de l'expert et d'explorer quelques aspects juridiques, fiscaux ou comptables qu'il nous a été donné d'apprécier *in concreto* au cours d'opérations d'expertises amiables ou judiciaires. Enfin, il est nécessaire de traiter de l'épineux impact fiscal de l'IS sur la valorisation des parts, notamment dans le cadre d'un refus d'agrément ou d'un retrait et de la mise en œuvre de l'article 1843-4 du code civil.

SCI, SCI, SCI : sigle fourre-tout symbolisant certaines confusions de l'investissement immobilier, pour ne pas dire la naïveté de « tutos » disponibles sur différentes plateformes comme YouTube.

En réalité, ce n'est pas un outil exempt de difficultés ou d'incompréhensions et il vaudrait mieux parfois y réfléchir à deux fois, ou s'abstenir.

L'appellation « SCI », pour société civile immobilière, est d'ailleurs une appellation juridique « inappropriée », puisqu'il s'agit en réalité d'une société civile dont la prépondérance immobilière entraîne des règles spécifiques en matière civile ou fiscale. Tout de suite, cela paraît moins simple...

Les SCI sont régies par les dispositions générales du code civil sur les contrats de société (articles 1832 et suivants, et plus spécialement les articles 1845 à 1870-1) ; mais la règle la plus immédiate est celle qui est imposée contractuellement par les statuts, lesquels sont parfois élaborés avec peu d'attention, quand ils ne sont pas téléchargés sur Internet, alors qu'ils ont des implications lourdes s'agissant de sociétés civiles portant fréquemment des engagements financiers importants, notamment les cautions personnelles, du fait de leur caractère immobilier. Rappelons simplement que les associés sont indéfiniment responsables des dettes de la société, et c'est déjà une très lourde responsabilité.

Au rayon SCI du supermarché juridique, « tout est possible, tout est réalisable », et il nous a même été donné de voir une conception familiale originale où la distribution des revenus entre les associés était statutairement prévue selon une répartition inspirée de la technique du « quotient familial » pour chacun des enfants associés alors qu'ils étaient tous égaux

dans le capital. L'idée de son initiateur se voulait « équitable » et « solidaire » ; son application dans le temps laissera forcément des traces, particulièrement au moment de la valorisation.

Les opérations de transmission patrimoniale, de défiscalisation, d'apport, de cession, de négociation avec l'administration, notamment en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), ou de résolution des litiges entre associés imposent fréquemment de faire évaluer la valeur vénale des parts de la SCI.

Cette évaluation est parfois tout simplement prévue par les statuts, tandis qu'elle est imposée par l'article 1843-4 du code civil qui dispose : « Dans les cas où la loi renvoie au présent article pour fixer les conditions de prix d'une cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

« L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties ». Soulignons que la formulation de cet article revient à conférer à l'expert désigné (sans précision de sa spécialité) la lourde responsabilité de fixer la valeur, alors qu'habituellement il propose seulement un avis, soumis à l'*imperium* du magistrat.

Par ailleurs, la rédaction de cet article empêche le juge du fond saisi par exemple d'une procédure de retrait d'un associé d'ordonner dans le même temps l'expertise. En effet, la nécessité de saisir le juge suivant la procédure accélérée au fond impose à l'associé souhaitant se retirer d'engager deux procédures, l'une sur le bien-fondé de son retrait et l'autre sur l'évaluation de la valeur vénale des parts sociales qu'il détient, alourdissant d'autant le formalisme de sa sortie.

Quelle méthodologie ? Quel expert ? Quelles particularités ? Telles sont les nombreuses questions préalables à l'évaluation des parts d'une SCI.

L'expert utilise traditionnellement la méthode dite de « l'actif net réévalué ». Elle a fait l'objet d'un cas pratique détaillé paru en 2012 dans ces colonnes<sup>1</sup>, qui reste d'actualité et permet la compréhension du mécanisme d'évaluation.

Sans doute faut-il également faire référence à une méthodologie inspirée du guide de *L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés*<sup>2</sup>. Les conseillers fiscaux font souvent référence à cette méthodologie, au prétexte qu'elle émane de la DGFIP et qu'il faudrait s'accorder avec elle, oubliant un peu vite que le code civil fait plutôt référence à *l'imperium* d'un expert désigné judiciairement qu'à un guide, même établi par l'administration fiscale.

Le guide *L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés* dans sa dernière version de novembre 2006 traite, dans le corps de cette publication, des entreprises et des titres de sociétés, des valeurs cotées en bourse et des titres non cotés en bourse.

À la suite de quelques fiches intitulées « Les sociétés holding de groupe et les comptes consolidés » (fiche 4), « Les comparaisons boursières » (fiche 5), « Les sociétés holding patrimoniales » (fiche 6), on peut trouver une fiche « Les sociétés civiles immobilières » (fiche 7).

Disons-le d'emblée, la vision financière de productivité, plus comptable qu'immobilière, présentée par le guide nous semble contraire au bon sens et à la situation de la grande majorité de la valorisation des parts de SCI portée à notre connaissance, quel que soit le contexte d'évaluation.

Cette valeur de productivité pourrait s'apparenter à notre valeur par capitalisation des revenus mais c'est une approche « Canada Dry ». Nos valorisations diffèrent de celles de l'administration sur les taux retenus. L'administration s'appuie sur le taux moyen d'emprunt d'État (négatif aujourd'hui...) et considère que le secteur immobilier est un secteur à faible risque, quelle que soit la typologie du bien détenu.

Il est bon de rappeler aux évaluateurs fiscaux qu'employer simplement une méthode financière sans vérifier la conformité du loyer à la valeur locative du bien évalué est une erreur méthodologique basique.

L'intégralité des développements de ce guide concerne des entreprises ou des titres de sociétés qui s'échangent économiquement dans un marché ouvert ou presque, contrairement aux parts de sociétés civiles dont la cession à un tiers est exceptionnelle, pour ne pas dire inexistante (sauf l'intégralité des parts), et n'est pas susceptible de constituer un marché. Dès lors, la référence à ce guide dans nos rapports d'expertise semble une complication inutile à la valorisation des parts de SCI et tout simplement contraire au bon sens.

## ■ Particularités méthodologiques et déontologiques

L'estimation de la valeur des parts sociales d'une société à prépondérance immobilière nécessite de déterminer préalablement la valeur des actifs immobiliers qui la composent, indépendamment d'une simple appréciation comptable par un multiple du résultat ou de l'EBE. Cela semble évident, mais la cour d'appel de Douai<sup>3</sup> s'est vu obligée de rappeler fort logiquement que l'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.

L'évaluation des parts de SCI passe par l'appréciation d'une valeur mathématique (actif – passif) à laquelle sont appliqués de nécessaires abattements<sup>4</sup>.

**Employer une méthode financière sans vérifier la conformité du loyer à la valeur locative est une erreur**

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 généralement 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, et plus complexe s'il y a lieu de reconstituer ou de vérifier une comptabilité (rappelons que la SCI soumise à l'IR 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 et de coopération des associés (dont le gérant), il est assez facile de reconstituer le passif d'une SCI, même sans comptabilité, lorsque son

objet social se limite à l'acquisition et à la gestion du logement familial ou d'un immeuble de rapport composé de quelques logements. Les éléments de passif sont souvent limités aux dettes bancaires, cautions locatives, dettes diverses à justifier, comptes courants d'associés et dettes fiscales.

■ Enfin, l'analyse juridique des statuts et des facteurs précisant les abattements, comme les aspects fiscaux, est tout à fait du ressort de l'expert immobilier lorsqu'il dispose d'une formation suffisante.

En résumé, confier l'évaluation des parts de SCI à prépondérance immobilière à un expert en estimation immobilière paraît être un choix approprié et surtout économique, car les principales diligences portent sur l'immeuble et son revenu existant, potentiel ou corrigé, et ses connaissances comptables, économiques et juridiques suffisent dans la majorité des cas à évaluer la valeur des droits sociaux. Par ailleurs, il pourra dresser dans le même document l'évaluation immobilière, et l'évaluation des parts ; c'est une présentation avantageuse.

Dans le cas contraire, il devra alors avoir recours à un sapiteur, pour intégrer les contraintes comptables, financières, fiscales et juridiques et réciproquement pour les experts du droit et du chiffre.

## ■ Particularités d'analyses comptables

**La composition de l'actif.** S'il semble simple d'identifier les actifs immobiliers d'une SCI en étudiant son bilan, la réalité des SCI détenant des immeubles professionnels peut réserver quelques surprises ou interrogations, notamment si l'immeuble dont la SCI dispose repose sur un mécanisme de financement par crédit-bail immobilier (CBI). Rappelons que cet

(1) J.-J. Martel, AJDI 2012.101.

(2) DGFIP, version novembre 2006 [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/guides\\_notices/guide\\_eval\\_entreprises.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf).

(3) Douai, 16 mars 2017, n° 16/04525, AJDI 2017. 693, obs. C. Varry.

(4) P. Favre-Réguillon, AJDI, févr. 2017. 90.

immeuble appartient au crédit bailleur jusqu'à l'expiration du CBI, alors que le crédit preneur « s'estime » propriétaire de cet actif.

Plusieurs questions se posent et notamment sa qualification de bien corporel ou incorporel. Juridiquement, à la date de l'expertise, le bien n'appartient pas à la SCI. Faut-il donc le retenir à l'actif, notamment en matière fiscale ? Économiquement, certains le retiennent pour sa valeur vénale si l'échéance du CBI est proche ou ne la retiennent pas du tout les premières années du CBI, d'autres valorisent un éventuel droit au bail ou la perspective d'une éventuelle plus-value.

Plus logiquement, il semble judicieux de retenir le calcul suivant :

(valeur vénale – redevances à échoir – coût de la levée d'option) × un abattement représentant un aléa prudentiel de la situation et des incertitudes diverses. Fiscalement, certaines conséquences sont aussi à prendre en considération à l'issue du CBI (notamment la question de l'impôt sur les sociétés [IS], à déduire mais aussi, plus bizarrement, à ajouter si l'on veut être exhaustif sur le sujet).

**Le compte courant d'associé** est trop souvent laissé pour compte dans nos évaluations. Il peut être un véritable casse-tête !

Le compte courant d'associé créateur s'analyse en un prêt avec ou sans intérêts, à durée indéterminée, consenti volontairement ou involontairement par un associé à la société (Com., 18 nov. 1986, n° 84-13.750, Bull. civ. IV, n° 216).

Le manque de trésorerie obligeant souvent l'affectation comptable du résultat, l'existence du compte courant d'associé est donc majoritairement « subie » par l'associé, ce d'autant qu'il peut finir par être élevé.

**Le sort du résultat distribuable** est différent selon qu'il est affecté en réserve (capitaux propres) ou en compte courant créateur (passif circulant), la réserve profitant aux nus-propriétaires et le compte courant d'associé profitant à l'usufruitier. Selon cette affectation comptable, la valeur pourrait s'en trouver impactée (on déduit les dettes figurant au passif circulant mais pas les capitaux propres).

En l'absence de convention ou de dispositions statutaires, l'associé peut exiger le remboursement de son compte courant quelle que soit la situation financière de la société. Un compte courant excessif d'un des associés peut être un obstacle à la bonne gestion ou la pérennité de la société ; il pourrait, de sorte, justifier un éventuel abattement sur la valorisation des parts sociales.

Le compte d'associé débiteur serait à appréhender différemment selon les cas de figure, et même ne pas prendre en compte pour l'évaluation des parts si l'associé débiteur cède au seul associé restant (dans ce cas, le sort de ce compte courant doit être réglé en dehors de l'évaluation).

**La date d'évaluation.** À défaut de précisions statutaires, la date la plus proche de la cession sera retenue pour le retrait ou l'arrivée d'un associé. L'évaluation sera arrêtée à la date du fait générateur dans un contexte fiscal. La date de la décision de refus d'agrément sera retenue dans cette situation. En pratique, il est d'usage de retenir la date de

clôture du dernier exercice. En cas de contentieux dans le cadre de l'article 1843-4 du code civil, il est préférable de demander à l'expert-comptable d'effectuer une clôture intermédiaire à la date d'évaluation ; cela évitera toutes difficultés.

**Le retraitement d'informations comptables (à l'actif comme au passif).** Si bien souvent une simple lecture comptable est suffisante pour des SCI patrimoniales ou familiales, il peut en être différent pour des SCI constituées pour l'exercice professionnel d'établissements de santé, de sport ou autres complexes industriels, notamment lorsqu'il y a de nombreux associés et que la SCI s'apparente à un véhicule financier au service d'une structure professionnelle.

Lorsque la date d'évaluation des parts est proche de la construction d'un ensemble immobilier, il est tentant de retenir la valeur des actifs immobilisés figurant au bilan ; dans ce cas, il pourra être opportun d'examiner si certains actifs inscrits au bilan de la SCI ne relèvent pas en réalité de l'activité exercée dans les lieux. Le plus simple serait de procéder à l'évaluation de la valeur vénale en toute circonstance, mais il y a un risque de constater que le prix de revient d'un ensemble immobilier professionnel est parfois supérieur à sa valeur vénale dès le lendemain de son achèvement (syndrome de la voiture neuve qui sort de la concession).

La question des amortissements et de leur durée peut également se poser, ainsi que d'autres opérations comme le versement récent de dividendes ou l'appréciation de certaines créances, reports d'échéances, contentieux latents ou rémunérations de gérance.

Enfin, l'expert n'oubliera pas d'inscrire ses frais d'expertise au passif de la SCI, si la date d'évaluation est concomitante à sa facturation ; l'exhaustivité du passif sera ainsi complète.

## ■ Particularité des abattements

Nous ne reviendrons pas sur les décotes connues et acceptées notoirement par l'administration fiscale, et largement confortées par les décisions jurisprudentielles : décote pour non-liquidité, décote de minorité, décote pour situation d'occupation, décote pour vente en bloc... De l'ordre de 10 à 40 % en fonction des contraintes pesant sur la société et/ou le bien immobilier, la valeur ajoutée de l'expert immobilier étant de justifier ces abattements.

Rappelons toutefois qu'un débat sémantique est toujours possible, notamment sur la qualification de la minorité. En effet, si aucun des associés de la SCI n'est majoritaire, sont-ils pour autant plus minoritaires ? Le débat semble ouvert...

Cependant, la nouvelle rédaction de l'article 1833 du code civil (loi PACTE n° 2019-486 du 22 mai 2019) a introduit la notion de « l'intérêt social » et suscite des interrogations quant à son application : la consécration de l'intérêt social conduira-t-elle à privilégier l'intérêt de la société face aux groupes ? *Quid* de la SCI intégrée à une holding ou à un schéma de détention patrimonial ? Des abattements devront-ils être appliqués à chaque strate de la détention ? Le débat est également ouvert et il ne peut être repoussé du simple revers de la main.

La question peut se poser également sur la valorisation des parts sociales. L'intérêt de la société peut-il conduire à valoriser différemment les parts sociales détenues par l'associé sortant de celles détenues par l'associé entrant ? L'intérêt de l'entreprise en tant qu'entité économique et juridique ne coïncide pas nécessairement avec l'intérêt des seuls associés (Caen, 2 févr. 2006, n° 05/1938, RJDA 7/2007, n° 741).

Il est parfois difficile à expliquer à nos interlocuteurs que si la valeur reste une définition juridique et théorique (pour ne pas dire administrative), le prix représente la concrétisation économique de la

**Le compte courant d'associé peut être un véritable casse-tête**

valeur, et qu'entre objectivation normative, subjectivation réaliste et contraintes économiques, il peut exister un écart entre la valeur définie et le prix à payer pour entrer, pour sortir ou pour avoir la paix (qui n'a souvent pas de prix)...

Certains abattements sont reconnus par la jurisprudence, d'autres ne le sont pas facilement, parfois par manque de pédagogie, notamment dans un contexte fiscal.

Prenons le cas des parts nanties par un créancier. Le nantissement de certaines parts du capital social crée une distorsion économique entre les différentes parts, c'est donc bien la preuve qu'un nantissement justifierait l'étude d'une éventuelle décote puisque l'illiquidité se trouve renforcée par un tiers étranger à la société. Par ailleurs, il ne faut pas confondre illiquidité et difficulté de gestion spécifique. Par exemple, quand les parts d'une SCI sont détenues par une dizaine d'associés domiciliés sur quatre continents, cela entraîne une difficulté supplémentaire étrangère à la notion habituelle de l'illiquidité.

## ■ Particularité de la SCI option IS

Dans la grande majorité des dossiers qui nous sont soumis, la société est transparente fiscalement, c'est-à-dire que la fiscalité s'établit entre les mains de ses associés, selon leur régime fiscal, et notamment l'IR si les associés sont des personnes physiques.

Il arrive que la société civile souscrive l'option fiscale à l'impôt sur les sociétés, cette option formelle était définitive et irrévocable jusqu'à la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 (loi de finances pour 2019). Ce texte instaure désormais la possibilité de renonciation à cette option dans un délai de 5 ans. C'est une opportunité nouvelle même si l'absence de recul sur le débouclage fiscal relativise cette possibilité de renonciation, l'amortissement de l'immeuble s'opérant sur une période plus longue que 5 ans. Cette technique permet de différer l'impôt en amortissant l'immeuble, favorisant ainsi sa trésorerie. Cette option est obligatoire dans le cas de la location en meublé et l'administration attend à la sortie les SCI détentrices de biens « Airbnb ». L'option à l'IS peut parfois être une prolongation du processus patrimonial de la SCI transparente lorsque les associés en ont assez de subir l'IR et ses dérivés. Certains en profitent même pour faire une opération double, pour ne pas dire trouble. Ils revendent le bien détenu par la SCI à l'IR à une nouvelle structure imposée à l'IS (l'évaluation immobilière indépendante s'impose comme une évidence aux professionnels qui prêtent leurs concours à ces opérations), refinancent l'immeuble et prennent du cash. C'est aussi l'occasion d'envisager une transmission à bon compte, soit par l'association d'un successible à la nouvelle structure IS (il profite de l'effet de levier de l'emprunt), soit par la donation des parts de la nouvelle structure IS (il profite d'une valorisation largement minorée par ce nouveau passif). Cette technique de revente à soi-même, appelée OBO (*Owner buy out*), peut présenter un certain nombre de risques « extra fiscaux », le risque d'exercice du droit de préemption par la collectivité (si l'immeuble a été sous-évalué), le risque de contestations (par des associés minoritaires par exemple), sans compter la réticence des banques à financer certaines opérations d'OBO (il est vrai que cela peut ressembler à de la cavalerie si le client est en difficulté). C'est donc une technique patrimoniale à utiliser avec précaution, lucidité et parcimonie.

Compte tenu du caractère irrévocable de l'option IS, après la période de renonciation, il s'agit en réalité d'une « bombe fiscale » à retardement, même si c'est un bon moyen d'acquérir un bien en limitant le besoin en trésorerie.

Le problème va se poser lorsque les associés de la SCI souhaitent « sortir », ils auront alors deux possibilités pour « vendre »

l'immeuble dans son intégralité (et donc limiter les abattements) :

- les associés pourront céder collectivement les parts qu'ils détiennent et payer leur plus-value ;
- la SCI vendra l'immeuble, encaissera le prix et distribuera les dividendes.

Il faut bien reconnaître que la cession des parts n'intéressera que peu ou pas d'amateurs. L'impossibilité de renouveler l'amortissement de l'immeuble, principal avantage de cette option, constitue un handicap majeur, sauf à impacter la valeur des parts (même cédées en totalité) d'une décote pour tenir compte de ce faux manque « à gagner » fiscal... et de quelques autres contraintes.

Quant à la vente de l'immeuble par la SCI, elle générerait de l'IS sur le montant du prix de vente si l'immeuble a été complètement amorti...

C'est pourquoi la cession d'un bien par une SCI à l'IS doit être anticipée au regard des conséquences fiscales. À ce titre, la loi de finances pour 2021 a facilité la réévaluation en introduisant un étalement sur cinq ans de l'imposition sur l'écart de réévaluation des immeubles.

Une fois le prix de la vente encaissé, il restera aux associés à subir la fiscalité liée à la distribution des dividendes ou à ne pas distribuer directement.

On constate donc que l'option IS amène incontestablement un ballon d'oxygène au moment où les associés la souscrivent et permet de constituer ou de transmettre plus sereinement un patrimoine immobilier. Cependant, cette option

les place irrévocablement dans une forme de « solidarité fiscale » à la sortie de l'opération.

Mais la question se pose aussi lors d'une sortie prématurée d'un des associés. D'ailleurs, ceux-ci n'ont généralement pas appréhendé ce principe de fichage fiscal et surtout son « double effet Kiss Cool » de sortie.

La valorisation des parts doit-elle alors prendre en considération cet impact fiscal futur au passif de la société ? Ou, à défaut, constater un abattement spécifique ?

Sur le principe, l'impact fiscal futur semble devoir être pris en compte puisqu'il est inéluctable.

Peut-être faut-il cependant le limiter et tenir compte :

- de la notion « subi/choisi » de l'associé sortant ;
- de l'existence de la possibilité de renonciation à l'IS (c'est-à-dire pendant les cinq premières années de l'option) ;
- de l'incertitude fiscale jusqu'au fait générateur de l'impôt ;
- des possibilités de compensation ou de limitation de la fiscalité ;
- de l'effectivité dans le temps et de la nécessaire actualisation financière.

En réalité, chacune des argumentations s'entend et Salomon répondrait aisément à la question du *quantum*...

La société civile immobilière est un outil pertinent de gestion de patrimoine, d'investissement ou d'optimisation fiscale, c'est indéniable.

Cependant, il semble utile de rappeler l'évidence : il s'agit d'une personne morale indépendante des as-

### La cession d'un bien par une SCI à l'IS doit être anticipée

sociés qui la composent, de sorte que la qualité d'associé ne confère pas un droit de propriété direct sur un immeuble, ce d'autant que cette qualité n'est pas automatique, même en ligne successorale directe.

La plupart du temps, la valeur de l'intégralité des parts d'une SCI n'est pas égale à la valeur de l'immeuble, pas plus qu'elle n'est égale à la somme de la valeur des participations détenues par chacun des associés.

Cela peut être décevant pour l'associé sortant, mais peut présenter certains avantages au plan fiscal lorsqu'il s'agit d'opérer des cessions ou transmissions, de calculer des plus-values ou de payer un impôt sur le patrimoine. Les futurs associés d'une SCI doivent apporter une attention particulière à la rédaction des statuts et à la gouvernance ; c'est bien plus qu'un contrat de mariage.

D'usage, la durée de la société est souvent fixée à 99 ans, alors qu'elle n'ira jamais à son terme avec les mêmes associés. Comme il n'existe pas de marché pour les cessions de parts à des tiers, il en résulte une augmentation de l'illiquidité et un affaiblissement des associés minoritaires.

Sans doute faut-il être plus attentif à la rédaction des statuts et mieux définir l'*affectio societatis*.

Est-il judicieux de fixer systématiquement une durée de 99 ans pour l'acquisition d'un immeuble professionnel entre des associés (professions libérales) dont certains prendront leur retraite dans la première décennie de la constitution des statuts ? Sans doute cela leur laisse croire à un investissement « immobilier » pérenne, notamment pour leur retraite, alors que la réalité est bien différente puisque ce type d'investissement les rassemble exclusivement autour d'un exercice libéral commun.

Les retraites professionnelles successives sont autant de frustrations pour le sortant que pour l'entrant, sans compter l'incompréhension des héritiers directs, s'ils ne sont pas agréés.

De nombreux litiges sur l'évaluation des parts sociales pourraient être évités par la rédaction d'un pacte d'associés précisant les modalités de départ et d'entrée des associés successifs, y compris la méthodologie d'évaluation.

Lors d'une évaluation, la situation des associés et des parts évaluées peut être examinée sous l'angle subi/choisi. Dans le cas d'un refus d'agrément, l'évaluation peut s'envisager comme une indemnisation, contrairement au retrait ou à une cession amiable. Est-il judicieux, pour ne pas dire équitable, d'impacter le coût intégral de la fiscalité latente à celui qui subit, puisqu'il n'a rien choisi ?

Enfin, faut-il faire vivre ces sociétés en réunissant les assemblées générales et en délibérant sur les comptes sociaux (l'affectation du résultat), ce qui implique d'établir en amont une comptabilité par un expert-comptable ; ces différents préalables sont indispensables à une évaluation objective et apaisée.