

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Lundi 25 mars 2013

AU SOMMAIRE

Dossier

Utilisation des sociétés de personnes dans l'immobilier

- Particularités de la restructuration des sociétés de personnes à prépondérance immobilière p.2
- La société de personnes, un rempart efficace face aux réformes fiscales ? p.3
- La société civile de construction-vente : clarification des activités compatibles avec son régime fiscal spécifique p.4
- Personnes physiques constructeurs vendeurs : conciliez responsabilité limitée et « remontée » fiscale des pertes ! p.5
- Vendre les titres ou vendre l'immeuble ? Telle est la question p.6
- La société civile, garante de tiers : attention, terrain miné ! p.7
- Société civile versus sociétés commerciales de personnes : avantages et inconvénients p.8
- Les sociétés de personnes et l'international : attention aux embûches ! p.9
- Droit de préemption urbain et cession de parts d'une société civile immobilière : quand faut-il adresser une déclaration d'intention d'aliéner ? p.10

Actualité

- Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale p.11
- Comment remplir les déclarations 6660 REV portant réforme des valeurs locatives foncières ? p.12

C'M'S/ Bureau Francis Lefebvre
Supplément du numéro 1214
du 25 mars 2013

EDITORIAL

L'utilisation des sociétés de personnes dans les schémas d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers est à ce point courante et développée que l'on pourrait considérer qu'elle ne pose aucune difficulté et qu'il existe ainsi une parfaite égalité entre la détention d'un actif immobilier en direct et celle faite par l'intermédiaire d'une telle structure juridique.

La réalité est différente et il nous a paru utile de consacrer ce nouveau numéro de la lettre de l'immobilier à l'utilisation des sociétés de personnes dans l'immobilier.

Nous nous interrogerons tout d'abord sur la question de savoir si la société de personnes peut constituer un rempart efficace face aux dernières réformes fiscales, notamment en matière de gestion des déficits, de répartition des bénéfices et d'impôts locaux. Puis nous évoquerons les particularités qu'il convient de garder à l'esprit lorsque l'on souhaite procéder à la restructuration de telles sociétés, qu'il s'agisse de changement de régime d'imposition, de reclassement de titres, ou bien encore de fusions. L'aspect international sera également traité et notamment la question de savoir si les sociétés de personnes ont toujours la qualité de résidents au sens des conventions fiscales internationales destinées à éviter les doubles impositions. Nous examinerons ensuite la situation particulière des sociétés civiles de construction-vente, structures très utilisées par les promoteurs immobiliers, compte tenu d'un récent arrêt du conseil d'Etat du 28 novembre 2012 qui est venu clarifier la question des conséquences fiscales découlant du non-respect de l'exclusivité de leur objet. Nous consacrerons par ailleurs un court développement à une structure fiscale encore assez peu connue, la société anonyme translucide visée par l'article 239 bis AB du CGI, mais sans doute destinée à un grand succès.

La question de la vente des actifs immobiliers ou des titres de la société immobilière sera également traitée, principalement au regard des plus-values, mais également en matière de droits de préemption. Cette question revêt une importance toute particulière depuis la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, modifiée par la loi du 25 mars 2009. En effet, si le droit de préemption urbain ne s'applique pas en principe à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque son patrimoine est constitué d'une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption (sauf pour les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), nous verrons qu'il en va différemment en cas de droit de préemption dit renforcé.

Nous consacrerons également quelques développements à la question de la validité des cautions hypothécaires consenties par les sociétés de personnes notamment dans le cas du financement de l'acquisition de leurs titres, compte tenu de deux arrêts de la Cour de cassation, par lesquels la chambre commerciale suivie par la chambre civile ont considéré qu'une sûreté consentie par une société civile doit, pour être valable, non seulement résulter du consentement unanime des associés, mais également ne pas être contraire à son intérêt. Nous procéderons enfin à l'examen comparé des avantages et inconvénients respectifs des SCI et des SNC. Par ailleurs, en matière d'actualité nous nous intéresserons particulièrement à la nouvelle problématique judiciaire de la constitution des droits réels sui generis à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation du 31 octobre 2012. Et porterons enfin à l'attention de ceux de nos lecteurs concernés par la campagne déclarative portant sur la réforme des valeurs foncières des immeubles professionnels non industriels, les dernières informations utiles obtenues du cadastre pour remplir les déclarations fiscales n° 6660 REV. ■

Richard Foissac, avocat associé

Particularités de la restructuration des sociétés de personnes à prépondérance immobilière



Par **Richard Foissac**,
avocat associé,
spécialisé en fiscalité.

Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés ou non cotés et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal aux Universités de Paris I et de Nice Sophia-Antipolis.
richard.foissac@cms-bfl.com

La restructuration des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (SPI) présente des particularités liées au régime des sociétés de personnes et à la prépondérance immobilière. Il faut tout d'abord rappeler sur ce dernier point que les titres de SPI détenus par des personnes morales, sont, même lorsqu'ils constituent des titres de participation, et de la même façon que les titres de sociétés à prépondérance financière, exclus du régime du long terme pour les plus ou moins-values de cession et provisions pour dépréciation. Précisons que la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 n'a modifié cette situation (suppression du régime du court terme) que pour les moins-values de cession et provisions pour dépréciation de titres de sociétés à prépondérance financière, et pour la seule fraction de leur montant correspondant aux dividendes distribués au cours des cinq exercices précédant la cession ayant permis de constater la moins-value ou la dotation de provision, et ayant bénéficié du régime des sociétés mères. En d'autres termes, une perte sur titres de SPI constitue toujours, pour son actionnaire personne morale, une perte à court terme. En revanche, la qualité de SPI pose l'éternelle problématique du respect des conditions de l'article 221 bis du CGI à l'occasion du changement de régime d'imposition de la société. On sait que ce texte permet d'éviter l'imposition des plus-values latentes figurant à l'actif pour autant que ces plus-values restent imposables sous le nouveau régime d'imposition.

Si l'assujettissement à l'IS d'une SPI ne pose pas de difficulté au regard de cette condition, il en va toujours différemment de l'opération inverse (passage de l'IS à l'IR) puisque dans ce cas, la position de l'administration fiscale reste toujours celle selon laquelle l'atténuation conditionnelle ne peut s'appliquer lorsque les bénéficiaires en sursis d'imposition et les plus-values réalisées sont

susceptibles de ne pas être imposés selon les modalités prévues pour les activités professionnelles (bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, bénéfices industriels et commerciaux) soumises à un régime réel d'imposition¹.

La perte d'assujettissement à l'IS d'une SPI n'entraîne en revanche pas l'imposition des plus-values latentes sur les actifs immobiliers si ces derniers sont à cette date, affectés au sens de l'article 219 a sexies O bis du CGI, «*par l'entreprise à sa propre exploitation industrielle, commerciale*

ou agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.»

En matière de fusion de sociétés de personnes SPI, il convient de distinguer selon que les sociétés parties à la fusion sont soumises à l'IS ou non.

Lorsque tel est le cas, la fusion peut être placée, de façon classique, sous le régime de faveur des articles 210 A et suivants du CGI. A ce titre, il faut rappeler que l'administration fiscale a confirmé par un rescrit n° 2011/29 repris dans la base BOFIP (BOI-IS-FUS-10-20-20 n° 60, 12-09-2012) que l'option à l'impôt sur les sociétés, exercée par une société préalablement à son absorption effectuée sous le régime de faveur des fusions, n'est pas susceptible d'être écartée sur le fondement de l'abus de droit fiscal sur le seul motif qu'elle a pour effet de per-

mettre l'application du régime de faveur précité. Lorsque tel n'est pas le cas, l'absorption de la société de personnes entraîne les conséquences de sa dissolution et ainsi, l'imposition du chef des associés de la société absorbée, d'une part, du résultat de l'exercice arrêté à la date de la fusion augmenté notamment des plus-values latentes figurant à l'actif, d'autre part, de la plus ou moins-value d'annulation des titres pour le calcul de laquelle l'associé pourra cependant faire application de la jurisprudence Quémener. ■

«L'option à l'impôt sur les sociétés, exercée par une société préalablement à son absorption effectuée sous le régime de faveur des fusions, n'est pas susceptible d'être écartée sur le fondement de l'abus de droit fiscal sur le seul motif qu'elle a pour effet de permettre l'application du régime de faveur précité.»

¹ - Instruction du 31 décembre 1991, 4 A-1-92 n° 26 ; D. adm. 4 A-633 n° 55, 9 mars 2001 ; BOI-BIC-CES-30-20 n° 280 et 290)

La société de personnes, un rempart efficace face aux réformes fiscales ?

Le régime des sociétés de personnes présente certains avantages connus de longue date dans le secteur de l'immobilier. A l'heure où les réformes fiscales se succèdent à un rythme soutenu, il est légitime de se demander si ces avantages perdurent.

En application de l'article 8 du CGI, le résultat fiscal d'une société de personnes est déterminé à son niveau, mais seuls ses associés sont redevables de l'impôt dû au titre de ses opérations.

En pratique, dans le cas d'un associé assujéti à l'IS, son résultat fiscal est augmenté (ou diminué) du bénéfice (ou de la perte) fiscal(e) de la société de personnes.

Il y a trois ans, ce régime avait fait l'objet d'un projet de réforme substantielle, destiné à le rapprocher de formules plus courantes à l'étranger, dites de «transparence» (les revenus de la filiale sont réputés être réalisés directement par l'associé). Pour diverses raisons, ce projet a fait long feu et ne paraît plus à l'ordre du jour. Dans ce contexte, le régime actuel des sociétés de personnes reste-t-il attractif ?

A notre sens, très clairement.

En premier lieu, le plafonnement de l'imputation des déficits, instauré en 2011 et durci par la loi de finances pour 2013 (LF 2013), renforce l'intérêt présenté par la compensation possible (et non limitée) des pertes et profits respectifs de la société de personnes et de ses associés. Cette compensation peut également s'avérer précieuse en cas de restructuration ou de changement d'activité de la société de personnes, hypothèses dans lesquelles le transfert ou le maintien des déficits est subordonné pour une société à l'IS à des conditions rendues plus strictes par la 2^e loi de finances rectificative pour 2012.

En deuxième lieu, les distributions effectuées par les sociétés de personnes non soumises à l'IS ne constituent pas des revenus mobiliers et ne donnent donc pas lieu à application de la contribution de 3 % sur les dividendes, introduite par cette même loi.

En troisième lieu, contrairement à la situation applicable en intégration fiscale, il n'y a pas de consolidation entre la société de personnes et son ou ses associés pour l'appréciation de seuils qui conditionnent certains surcoûts : seuil de chiffre d'affaires (250 millions d'euros) pour la contribution de 5 % additionnelle à l'IS ; seuil de charges financières nettes (3 millions d'euros) pour la réintégration forfaitaire introduite par la LF 2013 («coup de rabot», art. 212 bis du CGI) ; seuil d'intérêts non déductibles (150 000 euros) pour l'application des

«Le régime des sociétés de personnes reste clairement attractif dans le cadre légal actuel.»

règles de sous-capitalisation (art. 212 II du CGI) ; etc. A propos des charges financières, rappelons également que l'administration fiscale admet dans certaines conditions l'absence de rémunération des comptes courants d'associés dans les sociétés de personnes, ce qui

permet le cas échéant d'éviter la comptabilisation d'intérêts non déductibles.

L'absence de consolidation pour l'appréciation des seuils présente des avantages au-delà de l'IS. Ainsi, au regard de la contribution économique territoriale (CET), le recours aux sociétés de personnes n'est pas neutre. Rappelons que depuis 2010, les sociétés foncières relèvent de la CET sous réserve que les loyers de location nue d'immeubles professionnels excèdent 100 000 euros. Si en matière de détermination de la valeur foncière imposable, l'interposition d'une société foncière non soumise à l'IS est neutre, sauf éventuellement au cas d'immeubles à usage industriels, elle peut avoir un véritable impact en matière de CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) : le taux de CVAE applicable sera calculé en fonction du seul chiffre d'affaires de la société de personnes. ■



Par **Laurent Chatel**, avocat associé fiscaliste, responsable du service Impôts locaux. Dans le cadre des opérations immobilières, il est amené à contrôler les valeurs foncières servant d'assiette à la fiscalité locale, à auditer lesdites valeurs dans le cadre des «deals» de cession de parcs immobiliers, à négocier avec les services fiscaux les conditions d'imposition à la fiscalité locale dans le cadre d'opérations de restructurations lourdes.
laurent.chatel@cms-bfl.com



et **Frédéric Gerner**, avocat en fiscalité. Il intervient tant en matière de conseil que de contentieux dans les questions relatives aux impôts directs, notamment celles liées aux restructurations intragroupes et à l'immobilier.
frederic.gerner@cms-bfl.com

La société civile de construction-vente : clarification des activités compatibles avec son régime fiscal spécifique



Par **Agnès Rivière-Durieux**, avocat en fiscalité spécialisé dans les questions d'impôts sur le revenu et sur les sociétés, notamment liées à l'immobilier. agnes.riviere-durieux@cms-bfl.com

«Une activité de location de nature civile, même non accessoire, ne prive pas la société du régime prévu à l'article 239 ter du CGI.»

Dotées d'un statut particulier par les articles L. 211-1 à L. 211-4 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés civiles dont l'objet social est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de la vente bénéficient d'un régime fiscal dérogatoire au droit commun qui a largement contribué à leur succès auprès des promoteurs immobiliers.

Si l'activité de construction en vue de la vente est civile au plan juridique, l'article 35 1° bis du Code général des impôts (CGI) lui confère un caractère commercial pour l'application de l'impôt.

Conformément au principe posé par l'article 206 2 du CGI, la réalisation d'opérations visées aux articles 34 et 35 par une société civile entraîne son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Et c'est par dérogation à ce principe que l'article 239 ter prévoit que les sociétés civiles de construction-vente ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés mais soumises au régime fiscal des sociétés de personnes.

Le régime dérogatoire n'est pas subordonné à la condition que l'objet de construction-vente soit réalisé à titre exclusif. L'Administration a toujours précisé qu'il n'y a pas lieu de distinguer selon que cet objet est réalisé à titre exclusif, ou conjointement avec l'exercice d'une activité purement

civile du point de vue fiscal telle que la location d'immeubles. Par contre, les sociétés civiles qui, en sus de la construction d'immeubles en vue de la vente, exercent une autre activité relevant, au plan fiscal, de la catégorie

des bénéficiaires industriels et commerciaux, doivent être assujetties à l'impôt sur les sociétés (BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-20120912).

La jurisprudence accepte de considérer que la réalisation d'opérations pourtant commerciales au plan fiscal ne remet pas en cause l'application des dispositions de l'article 239 ter lorsqu'elles permettent de mener à bien la vente des immeubles construits (vente de mobiliers équipant les parties communes d'une résidence pour personnes âgées CE 27/02/1989 n° 57066, SCI La Résidence

du Bocage) ou présentent un intérêt direct pour la réalisation de l'objet social (revente d'un terrain en contrepartie de l'abandon d'une servitude de passage CE 28/01/1983 n° 28193).

En précisant que le régime de l'article 239 ter est réservé aux sociétés civiles qui réalisent uniquement des opérations de construction en vue de la vente, le considérant de certains arrêts pouvait laisser croire que l'article 239 ter du CGI posait une condition d'exclusivité de l'objet des sociétés (CE 5/04/1978 n° 1211 ; CE 27/09/1991 n° 110130).

Si ce principe d'exclusivité n'avait vraisemblablement vocation à concerner que les seules activités commerciales au plan fiscal, le Conseil d'Etat en a pourtant fait application à une société civile de construction-vente (SCCV) qui avait donné les immeubles construits en location. Au lieu de juger qu'une activité civile ne saurait priver la société de son régime, il a considéré qu'en raison de son caractère accessoire et préalable à la vente, la location n'a constitué qu'une des modalités par lesquelles la société a mené à bien la vente de ses immeubles et ne lui a ainsi pas fait perdre le bénéfice de son régime fiscal dérogatoire (CE 6/11/1998 n° 171927, SCI Paradis Prat).

Faisant application des mêmes principes, une cour administrative d'appel a jugé qu'une SCCV dont l'activité de location n'était pas accessoire devait être assujettie à l'impôt sur les sociétés sur la totalité de ses bénéfices (CAA Bordeaux n° 08BX00965). C'est cet arrêt que vient de censurer le Conseil d'Etat (28/11/2012 n° 332110 SCI Virapin Apou) en jugeant que le régime dérogatoire cesse de s'appliquer aux sociétés civiles qui se livrent, en plus des opérations de construction-vente, à d'autres opérations qui, si elles étaient effectuées isolément, auraient pour conséquence la soumission de ces sociétés à l'impôt sur les sociétés en application des dispositions combinées des articles 206, 34 et 35 du CGI.

Il a ainsi permis de clarifier la situation en jugeant :

- que l'objet de construction-vente n'est pas exclusif ;
- qu'une activité de location de nature civile, même non accessoire, ne prive pas la société du régime prévu à l'article 239 ter du CGI. ■

Personnes physiques constructeurs vendeurs : conciliez responsabilité limitée et «remontée» fiscale des pertes !

Désireux d'amorcer une activité de construction-vente en partenariat majoritaire avec d'autres personnes physiques, vous n'excluez pas que l'opération puisse s'avérer déficitaire. Votre choix se portera-t-il sur celui d'une société de capitaux, limitant votre responsabilité juridique, mais dont l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés vous empêchera de déduire les pertes fiscales ? Lui préférerez-vous une société civile de construction-vente autorisant une «remontée» fiscale des pertes, mais vous conférant une responsabilité juridique indéfinie ?

N'avez plus à choisir ! Francisation du régime des «Subchapter S Corporations» américaines, l'article 239 bis AB du Code général des impôts vous permettra, pendant cinq ans, d'opter pour l'application du régime fiscal d'une société civile de construction-vente à une société anonyme non cotée, par actions simplifiée, ou à responsabilité limitée.

Votre société pourra être nouvellement créée, ou exister depuis moins de cinq années : dans ce dernier cas, sa sortie du régime d'impôt sur les sociétés sera sans conséquence, sauf si elle a disposé de déficits fiscaux antérieurs (ils tomberaient en non-valeur) ou exerce une activité civile, dont les actifs seraient porteurs de plus-values latentes (imposées à l'occasion de ce changement de régime).

Son activité sociale devra être principalement commerciale (d'application générale, ce régime admet tout aussi bien l'exercice à titre principal d'une activité industrielle, artisanale, agricole ou libérale), à l'exclusion de toute activité de gestion patrimoniale, mobilière ou immobilière ; toutefois, une activité accessoire autre, par exemple de location nue, sera autorisée. Les associés de sociétés civiles de construction-vente (sociétés dont l'objet est exclusif de l'exercice de toute autre activité commerciale) qui auraient conservé dans l'oreille le bruit des disputes fiscales nées par exemple de

la revente d'un terrain non construit (cour adm. d'appel de Lyon, 10 novembre 2004, n° 97-2327), ou d'une construction-vente d'immeubles équipés ou meublés (Conseil d'Etat, 27 février 1989, n° 57066), apprécieront le silence de fonctionnement dont sont dotées les sociétés de l'article 239 bis AB, puisqu'accomplir de telles activités ne ferait que renforcer la commercialité fiscale de leur activité principale.

Le capital et les droits de vote devront être détenus pour au moins 50 % par des personnes physiques, parmi lesquelles celles possédant au moins 34 %, ou les membres de leur foyer fiscal seront dirigeantes. Des structures de capital-risque françaises ou d'autres Etats membres de l'Union européenne pourraient toutefois être également associées, leurs droits n'étant pas pour autant pris en compte pour apprécier ces deux pourcentages.

Devant employer moins de 50 salariés, cette société réalisera un chiffre d'affaires annuel, ou disposera d'un total de bilan, inférieur à 10 millions d'euros. Non soumise à l'impôt sur les sociétés, elle pourra toutefois continuer à faire profiter ses associés des régimes d'exonérations d'impôt sur le revenu pour investissements dans des sociétés soumises à l'IS (FCPR, SUIR, FCPI, FIP et SCR) et de la réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME. A l'expiration du délai de cinq ans, à votre choix et sans conséquence en matière d'impôt sur le revenu (sous réserve d'observer les formalités prévues à l'article 202 ter du CGI), cette société pourra soit conserver son régime de transparence fiscale, en se transformant en société civile (en cas d'activité non commerciale) ou en nom collectif (en cas d'activité commerciale), soit, sinon, devenir automatiquement soumise à l'impôt sur les sociétés. ■



Par **François Lacroix**, avocat associé, spécialiste en fiscalité. Il intervient plus particulièrement dans les secteurs de la fiscalité immobilière, des services publics, des entreprises et des personnes morales publiques ou privées non lucratives.
francois.lacroix@cms-bfl.com

Vendre les titres ou vendre l'immeuble ? Telle est la question



Par **Christophe Frionnet**, avocat associé spécialisé en fiscalité. Il conseille notamment les entreprises dans l'ensemble de leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en matière de fiscalité immobilière à l'Université de Paris I. christophe.frionnet@cms-bfl.com



et **Stéphanie Némarq**, avocat. Elle intervient dans tous les domaines de la fiscalité des entreprises, notamment en matière immobilière. stephanie.nemarq@cms-bfl.com

Lorsqu'un particulier cède un immeuble en direct ou par l'intermédiaire d'une société à prépondérance immobilière qui n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (de type SCI ou SNC), le régime d'imposition en matière de plus-values est identique. Mais est-ce pour autant que les deux options sont équivalentes ?

En matière d'impôt sur le revenu (hors cas des résidences principales) la vente d'un immeuble ou celle de cette catégorie de titres relève en tout état de cause du taux de 19 % (hors prélèvements sociaux), sur une assiette réduite d'un abattement en fonction de la durée de détention (2 % par an au-delà de la 5^e année, 4 % au-delà de la 17^e et 8 % au-delà de la 24^e, aboutissant à une exonération totale après 30 ans de détention).

A cette imposition s'ajoute désormais une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières des particuliers d'un montant supérieur à 50 000 euros, dont le taux est compris entre 1 % et 6 % de la plus-value taxable. Notons à ce sujet que les plus-values sur terrains à bâtir, également soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, sont exclues de cette taxe additionnelle, la vente d'un terrain bâti devenant à ce jour davantage taxée que celle d'un terrain à bâtir. Relevons d'ailleurs que le passage par une structure translucide pour procéder à la vente de terrains bâtis ou non bâtis n'aura pas pour effet de gommer cette différence de traitement fiscal.

On pourrait hâtivement en conclure qu'il n'y aurait pas d'enjeu à choisir entre vente des titres de la société translucide ou vente par cette dernière de son immeuble, or il n'en est rien. La comparaison ne doit pas se limiter au taux et au régime d'imposition ; il convient également de confronter les méthodes de détermination des bases d'imposition.

En effet, du côté des particuliers, il n'existe pas à coup sûr de similitudes entre le délai de

détention des titres et celui de l'immeuble, un décalage entre ces deux dates pouvant dès lors avoir un effet non négligeable sur le pourcentage d'abattement qui s'appliquera.

En outre, pour les besoins du calcul de la plus-value, le prix d'acquisition des titres peut différer du prix d'acquisition de l'immeuble, ce qui modifie l'assiette de l'impôt. Par exemple, une société civile peut être constituée pour un capital minimum et s'endetter pour acquérir un bien immobilier. Dans ce cas, bien que le prix de cession des titres ou de l'immeuble soit identique (le jour où l'emprunt est intégralement remboursé), la plus-value dégagée lors

de la vente des titres sera supérieure à celle de l'immeuble.

De même, en cas de vente de titres d'une société translucide, les contribuables peuvent être amenés à effectuer des correctifs sur le prix de revient fiscal en cas de distorsion entre les coûts/bénéfices économiques de leur participation et les pertes/revenus fiscalement appréhendés (mécanisme issu des jurisprudences «Quémener» et «Baradé»).

Dans l'hypothèse où la société translucide est détenue par une société soumise à l'IS, les deux derniers cas de distorsion évoqués ci-avant peuvent aussi se présenter, même si le taux

effectif d'impôt applicable reste le même (IS de droit commun).

Autre piste de réflexion : les droits d'enregistrement. La vente de titres d'une société à prépondérance immobilière est taxée au taux de 5 % tandis que celle d'un immeuble est soumise à des droits compris entre 6 et 7 %. A noter toutefois que si la société détient un passif non affecté à l'acquisition de l'immeuble, pour le calcul de la plus-value, le prix de cession des titres sera majoré de ce passif et ne sera donc pas égal au prix de cession de l'immeuble.

A la question récurrente «vendre mes titres ou vendre l'immeuble ?», force est donc de constater qu'il n'y aura pas de réponse type... ■

«La comparaison ne doit pas se limiter au taux et au régime d'imposition ; il convient également de confronter les méthodes de détermination des bases d'imposition.»

La société civile, garante de tiers : attention, terrain miné !

Il est fréquent que les sociétés civiles consentent des sûretés réelles sur leurs actifs en vue de garantir des engagements pris par des tiers, notamment les engagements souscrits par les sociétés d'exploitation au sein d'un même groupe. Une hypothèque prise sur l'immeuble social apparaît en effet pour les créanciers du tiers débiteur, notamment pour les banques prêteuses, comme une garantie plus efficace qu'une sûreté personnelle ou un nantissement de parts sociales. Cependant, la validité des garanties consenties par une société civile nourrit depuis de nombreuses années une abondante jurisprudence dont l'analyse et les derniers développements invi-

tent à la plus grande prudence. Contrairement aux sociétés par actions qui sont engagées même par les actes qui n'entrent pas dans l'objet social, les sociétés de personnes et, notamment les sociétés civiles, sont régies par un principe de spécialité : la société n'est engagée que par les actes pris par son gérant qui entrent directement dans l'objet social. Or, il est peu fréquent que l'octroi de garanties au profit de tiers, y compris des sociétés d'un même groupe, soit expressément inclus dans l'objet social d'une société autre qu'un établissement de crédit. Toutefois et afin d'assurer la sécurité juridique des créanciers, la Cour de cassation avait progressivement dégagé trois critères alternatifs auxquels était subordonnée la validité des garanties consenties par une société civile :

- l'octroi de garantie au profit de tiers entre directement dans l'objet social de la société civile ;
 - l'octroi de garantie n'entre pas dans l'objet social mais a été autorisé à l'unanimité des associés ;
 - l'octroi de garantie n'entre pas dans l'objet social mais il existe une communauté d'intérêt entre la société garante et le tiers garanti.
- Toutefois, c'est sur le terrain de l'intérêt social – lequel rejoint celui de la communauté d'intérêts entre la société garante et le débiteur garanti – que la Cour de cassation s'est placée plus

«C'est sur le terrain de l'intérêt social que la Cour de cassation s'est placée plus récemment pour apprécier la validité des garanties octroyées par les sociétés civiles.»

récemment pour apprécier la validité des garanties octroyées par les sociétés civiles. En effet, par deux arrêts en date du 8 novembre 2011 et du 12 septembre 2012, la chambre commerciale suivie par la chambre civile ont considéré qu'une sûreté consentie par une société civile doit, pour être valable, non seulement résulter du consentement unanime des associés, mais également ne pas être contraire à son intérêt. Le critère d'appréciation de la contrariété à l'intérêt social semble résider pour la Cour de cassation dans la mise en cause de l'«existence de la société». Dans son arrêt du 12 septembre 2012, la chambre civile a, en effet, cassé l'arrêt d'appel

pour ne pas avoir recherché «si la garantie consentie par la SCI n'était pas contraire à son intérêt social au motif que la valeur de son unique bien immobilier était inférieure au montant de son engagement et qu'en cas de mise en jeu de la garantie, son entier patrimoine devrait être réalisé, ce qui était de nature à compromettre son existence même».

La jurisprudence dégagée par la Cour de cassation est de nature à constituer un facteur d'insécurité pour les créanciers dès lors que le concept d'intérêt social est délicat à définir. La Cour de cassation semble se fonder sur un critère objectif : la sûreté consentie est contraire à l'intérêt social dès lors qu'elle engendrerait la réalisation de son entier patrimoine. Or, une société peut avoir un intérêt direct à l'opération garantie justifiant le risque pris quand bien même, par l'effet de la sûreté, elle prendrait le risque de perdre son unique actif. En l'état actuel de la jurisprudence de la Cour de cassation, les créanciers bénéficiaires d'une garantie consentie par une société civile ne peuvent donc se contenter d'une autorisation unanime des associés mais doivent se préoccuper de la proportionnalité du risque pris par la société par rapport à la valeur de son ou ses actifs et des rapports entre le tiers garanti et la société garante, afin de s'assurer de la validité de la sûreté consentie à leur profit. ■



Par **Christophe Blondeau**, avocat associé, spécialisé en droit des sociétés. Il couvre l'ensemble des questions relatives aux opérations transactionnelles notamment dans le secteur immobilier.
christophe.blondeau@cms-bfl.com



et **Cécile Sommelet**, avocat en droit des sociétés. Elle intervient particulièrement dans les opérations de restructuration et de fusion-acquisition du secteur de l'immobilier.
cecile.sommelet@cms-bfl.com

Société civile versus sociétés commerciales de personnes : avantages et inconvénients



Par **Christophe Lefaillet**, avocat associé, spécialisé en fiscalité (droits d'enregistrement et ISF) et en droit des sociétés. Il intervient particulièrement dans les opérations de fusions-acquisitions du secteur immobilier.
christophe.lefaillet@cms-bfl.com



et **Isabelle Prodhomme**, avocat en corporate-M&A. Elle couvre l'ensemble des questions relatives aux opérations transactionnelles de rapprochement et de restructuration, notamment dans le secteur de l'immobilier.
isabelle.prodhomme@cms-bfl.com

Les deux principales sociétés de personnes, c'est-à-dire celles qui privilégient la personnalité des associés qui en font partie, par opposition aux sociétés de capitaux, sont la société en nom collectif (SNC) et la société en commandite simple (SCS). Cette dernière n'est que très rarement choisie du fait de la coexistence de deux catégories d'associés aux droits et obligations différents, qui rend son fonctionnement très complexe.

La SNC et la société civile présentent de nombreuses similitudes :

- aucun capital social minimal n'est exigé pour les constituer ;
- les apports des associés peuvent être réalisés en numéraire, en nature ou en industrie ;

- le ou les gérants peuvent être des personnes physiques ou morales, associés ou non ;

- la liberté accordée aux associés dans la rédaction des statuts permet d'aboutir à un fonctionnement relativement souple ; la désignation d'un commissaire aux comptes n'est pas obligatoire (pour la SNC, en deçà de certains seuils

fixés à l'article R. 211-5 du code de commerce) ; elles ne sont pas tenues de déposer annuellement leurs comptes sociaux sauf pour les SNC dont tous les associés sont des sociétés (art. L. 232-21 C. com.) ;

- elles sont soumises, en règle générale, au même régime fiscal de transparence fiscale avec la possibilité d'opter pour le régime des sociétés de capitaux, mais cette option présente un caractère irrévocable.

En revanche, dès lors que l'objet de la société n'est pas exclusivement civil (en pratique, en matière immobilière, ne sont civils que deux types d'opérations : l'achat de terrains en vue de leur revente après construction et la location d'immeuble ; toutes les autres opérations portant sur des immeubles sont commerciales), l'option pour la SNC présente un avantage car une société civile

qui exerce des activités commerciales est obligatoirement soumise à l'IS. Ce qui fait obstacle alors bien évidemment à ce que ses résultats fiscaux, lorsqu'ils sont déficitaires, soient appréhendés par ses associés. La SNC, elle, reste transparente en dépit de son caractère commercial par la forme et donc a la possibilité d'exercer des activités civiles et commerciales.

Le principal inconvénient de la SNC a trait au statut des associés, lesquels ont la qualité de commerçant et répondent des dettes sociales sur leurs biens propres, non seulement indéfiniment (comme dans une société civile) mais aussi solidairement. Un associé ne peut céder ses parts sociales, même à un autre associé, que s'il a

obtenu l'accord unanime des autres associés, sans que les statuts puissent déroger à cette disposition impérative fixée par l'article L. 221-13 du code de commerce. A défaut d'avoir obtenu l'agrément sollicité, l'associé ne peut exiger le rachat de ses parts par la société ou ses coassociés, sauf clause statutaire dont la validité suscite des interrogations, même si un arrêt en a reconnu la validité (CA Aix-en-Provence, 25 mai

2007).

A l'inverse, un associé d'une société civile peut, à défaut d'avoir obtenu l'agrément sollicité, exiger le rachat de ses parts par la société ou ses coassociés, à dire d'expert en cas de désaccord sur le prix (article 1843-4 du Code civil). De même, les statuts peuvent organiser les conditions dans lesquelles un associé peut se retirer de la société. Le décès d'un associé constitue une cause de dissolution d'une SNC, sauf clause statutaire contraire, alors qu'une société civile se poursuit, également sauf clause statutaire contraire, avec les héritiers ou légataires du défunt.

Le choix de la SNC, par opposition à la SCI, peut donc s'avérer intéressant sur le plan fiscal mais le statut d'associé de SNC comporte des inconvénients certains, surtout si les associés sont des personnes physiques. ■

«Le choix de la SNC, par opposition à la SCI, peut s'avérer intéressant sur le plan fiscal mais le statut d'associé de SNC comporte des inconvénients certains, surtout si les associés sont des personnes physiques.»

Les sociétés de personnes et l'international : attention aux embûches !

Il est assez courant d'utiliser les sociétés de personnes dans le cadre des investissements immobiliers en France. Il faut néanmoins se méfier de certaines difficultés liées à leur utilisation dans un contexte international.

L'application des conventions fiscales

Selon l'article 4 §1 de la convention modèle OCDE, «l'expression "résident d'un Etat contractant" désigne toute personne qui, en vertu de la législation de cet Etat, est assujettie à l'impôt dans cet Etat, en raison de son domicile, de sa résidence, de son siège de direction ou de tout autre critère de nature analogue».

La question est donc de savoir si les sociétés de personnes françaises sont bien assujetties à l'impôt en France, quand bien même le paiement de l'impôt serait effectué par leurs associés.

La jurisprudence est désormais bien établie : le Conseil d'Etat accepte de reconnaître aux sociétés de personnes françaises la qualité de résidentes au sens des conventions fiscales internationales. Ainsi, dans l'arrêt du 11 juillet 2011 Sté Quality Invest, il a été jugé qu'une SCI française était «susceptible d'être regardée comme résidente de France» au sens de la convention franco-norvégienne.

Cela étant, certains pays étrangers peuvent avoir une approche différente et considérer que les sociétés de personnes françaises ne sont pas résidentes de France au sens de la convention. Il sera prudent dans ce cas d'obtenir un certificat de résidence de la part de l'administration française.

Des difficultés peuvent surgir également en matière d'application des taux favorables de retenues à la source, par exemple lors de la perception de dividendes de source étrangère. La convention modèle OCDE prévoit en effet que le taux réduit de 5 % ne s'applique que si le «bénéficiaire effectif est une société (autre qu'une société de personnes)». On retrouve cette exigence sous différentes formes selon les conventions fiscales : tantôt il est exigé que

la société bénéficiaire soit assujettie à l'impôt sur les sociétés (exemple : Espagne, Italie) ; tantôt il est demandé que la société bénéficiaire soit une société de capitaux (exemple : Allemagne). Dans les deux cas, une société de personnes française n'aura a priori pas droit au taux réduit de retenue à la source sur les dividendes.

L'absence d'éligibilité aux directives européennes

Les sociétés de personnes françaises, lorsqu'elles sont translucides fiscalement, ne peuvent pas se prévaloir des dispositions des principales directives européennes. En effet, la directive mères-filiales relative aux dividendes s'applique aux sociétés listées en annexe, soit pour la France, principalement les sociétés de capitaux et les autres sociétés assujetties à l'impôt sur les sociétés. Il en est de même de la directive relative aux intérêts et redevances versés entre sociétés européennes associées.

L'absence de régime mère-filles en cas d'interposition d'une société de personnes

L'interposition d'une société de personnes empêche par ailleurs l'application du régime mère-filles en France. La position traditionnelle du Conseil d'Etat (arrêt du 19 octobre 1983 sur les GIE) vient d'être confirmée récemment par la cour administrative d'appel de Versailles dans un cadre franco-américain (arrêt Artemis SA, 16 juillet 2012). En l'espèce, une société française détenait une participation dans un «partnership» américain, qui lui-même détenait une participation de plus de 10 % dans une société Roland, de droit américain. La cour a jugé que l'interposition du «partnership» américain empêchait la société Artemis SA de bénéficier du régime des sociétés mères car (i) Artemis SA ne percevait pas le dividende directement de la société de capitaux Roland et (ii) le «partnership» ne constituait pas une filiale éligible au régime mère-filles. ■

«L'utilisation des sociétés de personnes dans un contexte international pose de nombreuses difficultés fiscales.»



Par **Julien Saiac**, avocat associé en fiscalité internationale. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers. julien.saiac@cms-bfl.com

Droit de préemption urbain et cession de parts d'une société civile immobilière : quand faut-il adresser une déclaration d'intention d'aliéner ?



Par **Céline Cloché-Dubois**, avocat, spécialiste en droit de l'urbanisme et en droit de l'environnement. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux auprès d'entreprises et de personnes publiques.
celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

«Toutes les cessions de parts de SCI ne sont pas soumises à la purge préalable du droit de préemption urbain.»

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la cession de parts d'une société civile immobilière (SCI) peut, sous certaines conditions, être soumise à la purge préalable du droit de préemption urbain. Ces conditions ont été modifiées par la loi du 25 mars 2009. A l'occasion d'opérations de cession de parts de SCI, il convient donc de s'interroger systématiquement sur la nécessité d'adresser ou non une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la commune.

Les communes pourvues d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'une carte communale peuvent instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur leur territoire¹. En principe, ce DPU ne s'applique pas «à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus²».

Cependant, le même article précise : «Toute-fois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.»

Ainsi, les communes peuvent soumettre la cession de parts de SCI à l'exercice dit «renforcé» du droit de préemption³.

Plusieurs conditions doivent être remplies. Une condition tenant à la volonté de la commune tout d'abord. La soumission au droit de préemption de telles opérations suppose en effet que l'assemblée délibérante prenne une délibération visant à instituer le droit de préemption dit «renforcé» sur tout ou partie du territoire communal, étant souligné que la commune peut en modifier le champ territorial ou le supprimer à tout moment. Une telle délibération doit être affichée et publiée en mairie et mentionnée dans deux journaux diffusés dans le département concerné.

Des conditions tenant à l'opération ensuite. En effet, outre cette condition préalable, toutes les cessions de parts de SCI ne sont pas soumises à la purge préalable du DPU. Le texte de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme limite en effet les opérations relevant de son champ d'application.

En premier lieu, seules sont concernées les cessions de la majorité des parts de la SCI⁴. Une cession de moins de 50 % des parts d'une SCI sera de facto hors champ d'application du DPU. Il sera souligné que ce critère doit s'analyser uniquement au regard du nombre de parts cédées et non au regard de l'accession d'un associé au rang de détenteur majoritaire.

En deuxième lieu, le code de l'urbanisme a posé une condition relative à la configuration du patrimoine de la société. En effet, le DPU n'a vocation à s'appliquer que si la SCI ne possède qu'une seule unité foncière, bâtie ou non. Dans l'hypothèse donc où une SCI serait propriétaire de plusieurs immeubles ou, au contraire, que d'un seul lot de copropriété, le DPU n'aurait pas vocation à s'appliquer.

Enfin, en troisième lieu, l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a entendu distinguer selon la qualité des détenteurs des parts de la SCI et exclure du champ d'application du DPU renforcé, les sociétés civiles immobilières familiales, c'est-à-dire constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Un immeuble détenu par une SCI dite familiale sera donc situé hors du champ d'application du DPU. Dès lors que l'ensemble des conditions sus-visées sont remplies, il appartiendra au vendeur, ou à son notaire, d'adresser une DIA à la commune préalablement à la cession des parts de la SCI. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer ou non son droit de préemption. ■

1- Article L. 211-1 du code de l'urbanisme.

2- Article L. 211-4 d) du code de l'urbanisme.

3- Article L. 211-4 du code de l'urbanisme.

4- Article R. 211-2 du code de l'urbanisme.

Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale

Dans un arrêt du 31 octobre 2012, la Cour de cassation énonce que «*le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien qui s'exercera pendant toute la durée d'existence de son bénéficiaire*»¹.

Cette affirmation conduit à devoir s'interroger sur les notions de propriété, de droits réels, et sur l'éventuel caractère sui generis que pourraient présenter certains de ces derniers. Compte tenu des enjeux que l'on peut lui prêter, faut-il ou non s'étonner ou s'inquiéter à sa lecture, ou la relativiser ?

En 1932, par deux actes notariés, la fondation Maison de Poésie avait vendu un hôtel particulier à la SACD, en se réservant un droit, qualifié de «droit de jouissance et d'occupation» sur une partie des locaux qu'elle utilisait alors. En cas d'éviction de l'occupant par le propriétaire le droit d'occupation se convertissait en une obligation de ce dernier de le reloger, à surface et localisation constantes. Après 70 ans de jouissance paisible, la SACD a décidé d'expulser l'occupant. La Cour de cassation censure l'analyse de la cour d'appel de Paris qui, pour accueillir la demande, avait considéré que la prérogative conférée s'analysait en un droit d'usage et d'habitation, dont la durée devait être calquée sur celle de l'usufruit – soit trente ans en cas d'attribution à une personne morale².

La Cour de cassation énonce que rien n'interdit de constituer des droits réels sui generis, qu'ils peuvent être formés pour la durée prévue dans la convention, et que, contrairement au droit d'usage et d'habitation, lequel est soumis au même régime que l'usufruit, de tels droits réels peuvent excéder trente ans.

La Cour de cassation a déjà reconnu la validité de droits réels non prévus par la loi ; l'exemple du droit de superficie (req. 5 nov. 1866, D. 1867 1 32) et celui du droit réel de jouissance sur les parties communes d'une copropriété (Civ. 3e, 4 mars 1992, n° 9013 145, Civ. 3e, 2 déc. 2009, n° 08-20 310) l'illustrent.

On connaît le droit de superficie constitué à titre définitif qui opère une scission, deux biens distincts, superposés dans l'espace, apparte-

nant alors à deux propriétaires différents. Les baux superficiaires opèrent pour leur part ce type de dissociation de façon temporaire. Reste à mesurer l'ampleur de la portée de la possibilité de constituer des droits réels qui n'entrent pas dans le numerus clausus quelquefois prêté à cette catégorie. S'agit-il d'une résurgence d'un domaine «utile» et d'un domaine «éminent» dans le cadre d'un droit réel d'usage, avec un propriétaire définitivement privé de la reconstitution de l'ensemble des prérogatives attachées à son immeuble ? L'énoncé de ce principe laisse entrevoir une très grande variété de droits réels grevant un bien.

On décèle néanmoins déjà deux questions essentielles :

- qu'implique l'admission d'une indétermination temporelle de ce droit réel de jouissance ?
- sous couvert de «variété», pourrait-on envisager de constituer des droits réels innommés consistant en l'emprunt à des droits réels nommés des seuls caractères qui satisferaient les parties en présence : tel, par exemple, un droit réel qui reprendrait toutes les caractéristiques de l'emphytéose à l'exception de la libre destination, jugée essentielle et inhérente à ce droit ?

La possibilité de concéder librement, sur une ou plusieurs utilités d'un bien, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale reste donc à appréhender dans toutes ses composantes. Le régime du droit ainsi constitué n'a, d'ailleurs, pas été abordé par l'arrêt en cause.



Par **Jean-Luc Tixier**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public. Il assiste tant en matière de conseil que de contentieux des entreprises commerciales et industrielles et intervient auprès des promoteurs en matière de droit de l'urbanisme, de construction, de vente et location d'immeubles, de baux emphytéotiques et à construction. Il est chargé d'enseignement à l'Université de Paris I.
jean-luc.tixier@cms-bfl.com

1- Civ. 3, 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304.

2- Paris, 10 février 2011, JurisData n° 2011-001678.

Comment remplir les déclarations 6660 REV portant réforme des valeurs locatives foncières ?

Par **Laurent Chatel**, avocat associé fiscaliste, responsable du service Impôts locaux.
laurent.chatel@cms-bfl.com

A lors que les entreprises se trouvent en pleine campagne déclarative portant sur la réforme des valeurs foncières des immeubles professionnels non industriels, voici les dernières informations utiles obtenues du Cadastre (GF 3 A) pour remplir les déclarations 6660 REV.

Tous les propriétaires des immeubles concernés ont dû recevoir mi-février soit les déclarations papier à remplir, soit les codes d'accès au site de télédéclaration suivant l'importance du nombre de lots concernés. Notons que même pour les déclarations papier, il est possible de recourir à la télédéclaration en retenant les codes préimprimés sur le formulaire.

Parmi les informations à mentionner sur les déclarations 6660 REV, il convient de préciser :

- concernant le choix de la catégorie du local, il ne faut cocher qu'une seule case. En cas de pluralité, surtout mentionner la catégorie correspondant à la surface principale dudit local ;
- les surfaces au sol calculées entre murs sont à décomposer en cinq zones puisqu'ont été ajoutés les parkings couverts et les parkings à ciel ouvert ;
- l'indication du loyer perçu au 1er janvier 2013 se fait, exclusion faite des charges locatives,

mais y compris les loyers variables et sans tenir compte des franchises.

Les informations à fournir sont donc normalement déjà connues par tout propriétaire, sous réserve, au cas des surfaces, d'avoir connaissance des agencements réalisés par les locataires.

Il serait donc important, à partir de la ou des fiches cadastrales desdits immeubles de les faire coïncider avec la décomposition retenue par le cadastre, d'améliorer la connaissance de la société sur les surfaces déclarables et de s'assurer que la société isole correctement le montant annuel du loyer devant être mentionné dans la déclaration. L'Administration ne sera pas favorable à un report de délai, bien qu'une telle décision relève toutefois du domaine politique.

A l'issue de cette campagne déclarative, les nouvelles valeurs foncières qui serviront de base à la taxe foncière et à la CFE, s'appuieront sur le choix de la catégorie retenue, sur les surfaces mentionnées et sur l'application du tarif que déterminera le cadastre.

Rappelons que le nouveau tarif correspondra finalement à la moyenne pondérée par mètre carré des loyers déclarés par tous les propriétaires lors de la campagne déclarative sur le secteur économique dont dépend l'immeuble. ■

C/M/S Bureau Francis Lefebvre

1-3 villa Emile-Bergerat 92522
Neuilly-sur-Seine Cedex
Tél. 01 47 38 55 00

Retrouvez toutes les informations relatives à notre activité en Immobilier :



Si vous souhaitez contacter les auteurs de cette lettre, vous pouvez vous adresser à la rédaction qui transmettra aux personnes concernées. Vous pouvez également vous adresser à :

M^e Christophe Blondeau, christophe.blondeau@cms-bfl.com

M^e Laurent Chatel, laurent.chatel@cms-bfl.com

M^e Richard Foissac, richard.foissac@cms-bfl.com

M^e Christophe Frionnet, christophe.frionnet@cms-bfl.com

M^e François Lacroix, francois.lacroix@cms-bfl.com

M^e Christophe Lefaillet, christophe.lefaillet@cms-bfl.com

M^e Julien Saiac, julien.saiac@cms-bfl.com

M^e Jean-Luc Tixier, jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Supplément du numéro 1214 du 25 mars 2013

Option Finance - 10, rue Pergolèse 75116 Paris - Tél. 01 53 63 55 55

SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327

Directeur de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano

Service abonnements : 123, rue Jules Guesde CS 70029 92309 Levallois Perret Cedex Tél. 01 44 84 80 45

Impression : Megatop - Naintre - N° commission paritaire : 0416 T 83896