

Comment protéger son bien immobilier

◆ Adosser le bien immobilier à une entreprise autre que la société d'exploitation afin de le protéger face aux risques de saisie. Cela permet également une meilleure optimisation fiscale et juridique, selon les experts.

Par B. Chaou
b.chaou@fnh.ma

Comme nous le savons tous, toute société est constituée d'apports en capital mais également en numéraire ou encore en nature. Pour ce dernier apport, il peut s'agir entre autres, d'un bien immeuble en capital social d'une société.

Il faut savoir que lorsqu'une société acquiert un bien immobilier, elle est tenue aux mêmes obligations qu'un acquéreur personne physique. Lorsque ce bien immobilier est titré à la conservation foncière, le représentant de la société dûment habilité doit signer, en vertu du code des droits réels, un acte d'achat notarié, adoulaire ou établi par un avocat agréé près de la cour de cassation.

Cette condition de forme est impérative pour obtenir l'inscription du droit de propriété sur le titre foncier. Or, tant que

les formalités foncières ne sont pas accomplies, la société n'est pas juridiquement propriétaire. La société, pour être inscrite, devra aussi constituer un dossier spécial à son nom. Il s'agit d'une sorte de biographie juridique auprès de la conservation foncière où seront déposés, entre autres, statuts, noms des mandataires de la société, actes portant modification du capital social. Aucune opération ne sera possible sur le bien si le dossier spécial de la société n'est pas actualisé et complet au moment de celle-ci.

Ce qu'il ne faut pas faire

Dans la majorité des cas, les entreprises enregistrent le titre foncier en leur nom, chose qui, selon les professionnels, ne préserve pas le patrimoine immobilier face aux risques de faillite ou en cas de saisies par d'éventuels créanciers.

En effet, selon Maître Jad



Dans la majorité des cas, les entreprises enregistrent le titre foncier en leur nom.

Aboulachbal, notaire à Casablanca, titulaire du Diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire de Paris, «comme tous les éléments du patrimoine de la société, les biens immobiliers dont elle est propriétaire sont susceptibles d'être saisis par ses créanciers. Qu'ils soient des créanciers privilégiés, comme par exemple un créancier hypo-

thécaire, ou des créanciers ordinaires qui n'ont aucune sûreté particulière sur le bien immobilier».

Ajoutons que si la société est à responsabilité illimitée comme par exemple une société civile ou une société en nom collectif, les associés sont responsables sur leur propre patrimoine si la société est insolvable.

Dans le cas où la société est une SARL ou une SA et que les associés ou actionnaires ne sont pas responsables au-delà de leurs apports, les experts préconisent de créer une autre société distincte de l'entreprise d'exploitation à laquelle le bien immobilier serait adossé. Celle-ci louera ledit bien à la société d'exploitation. De cette manière, elle permet une meilleure optimisation fiscale et juridique du patrimoine immobilier. Et en cas de faillite de l'entreprise d'exploitation ou en cas de saisie par les créanciers, le bien ne sera pas en danger de saisie, et pourra être toujours utilisé en location à une autre personne physique ou morale pour rembourser le prêt «objet» du défaut de paiement ou

n'importe quel autre créancier. Le bien immobilier pouvant être aussi cédé pour en retirer le prix de vente.

En effet, selon Maître Jad Aboulachbal toujours, «de même, si pour garantir le prêt accordé par une banque à une société une hypothèque a été consentie, la banque devient un créancier privilégié et peut donc faire saisir prioritairement à tout autre créancier en respect de son rang hypothécaire le bien immobilier, le faire vendre et se faire payer si la société emprunteuse n'est pas en mesure de faire face aux échéances de remboursement».

Cela vaut pour tout bien donné en hypothèque à la banque, qu'il appartienne à la société ou à toute autre personne qui se serait portée caution hypothécaire pour garantir l'emprunt. Comme par exemple un dirigeant ou un associé qui aurait donné en garantie un bien immobilier lui appartenant en propre. Pour les biens immobiliers appartenant à la société qui ne sont pas hypothéqués, ils sont susceptibles d'être saisis si elle ne rembourse pas l'emprunt. ◆

AVIS D'EXPERT

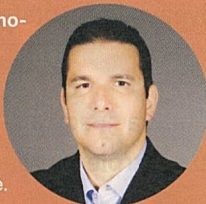
Maître Jad Aboulachbal, notaire à Casablanca, nous dit tout.

Comment se passe une opération de cession d'un bien immobilier détenu par une société ?

Il est possible de procéder de deux manières. Soit en cédant le bien immobilier aux termes d'un acte de vente immobilière.

Les parties à l'acte seront la société vendeuse représentée par son ou ses mandataires inscrits dans le dossier spécial. Et l'acquéreur qu'il soit une personne physique ou une société.

L'acte de vente sera inscrit sur le titre foncier pour que l'acquéreur devienne propriétaire. L'autre façon d'agir est de céder les parts sociales ou actions de la société qui détient le patrimoine immobilier. L'acte de cession qui devra revêtir la forme authentique, qu'il s'agisse d'une vente ou d'une donation, sera inscrit dans le dossier spécial afin que soit mentionné le ou les noms des nouveaux associés ou actionnaires. La société restant propriétaire.



Le meilleur véhicule juridique à adopter

- ◆ Isoler le bien immobilier du patrimoine de l'entreprise d'exploitation.
- ◆ Les experts préconisent que le bien immobilier soit adossé à une SARL immobilière.
- ◆ Le point avec Arji Abdelaziz, expert-comptable, auditeur, commissaire aux comptes et président de la Commission juridique et fiscale de la CFCIM.

Propos recueillis par B. Chaou
b.chaou@fnh.ma

Finances News Hebdo : Quand peut-on parler d'optimisations juridiques et fiscales du patrimoine immobilier d'entreprise ?

Arji Abdelaziz : Les gens qui veulent se lancer dans l'immobilier professionnel commettent de graves erreurs que je peux schématiser ainsi: pour l'immeuble qui abrite le siège de la société, le chef d'entreprise en fait l'acquisition par sa société d'exploitation, pour le terrain qui va servir à la promotion immobilière, le propriétaire y édifie des appartements et le laisse à son nom propre.

En fonction du véhicule juridique adopté, il existe un régime fiscal qui va permettre de maximiser la rentabilité. Le choix de la structure juridique va conditionner toute la vie du projet.

F.N.H. : Pourquoi l'exploitation en nom propre est à éviter pour les professionnels ?

A. A. : Gérer un projet de promotion immobilière en nom propre relève du suicide ! Si le promoteur ne crée pas d'entreprise, il ne peut pas vendre plus de deux appartements car seuls les commerçants peuvent le faire. De plus, à chaque fois qu'il vend un appartement, il faut qu'il s'alligne sur le récépissé, sinon il fait l'objet d'une révision fiscale.

Pour éviter cela, il peut créer une entreprise individuelle de promotion immobilière. Mais ce choix est à éviter à plusieurs égards. La fiscalité de cette forme d'exercice est prohibitive. Le résultat est taxé à 38%.

La responsabilité du promoteur est illimitée puisqu'il engage l'intégralité de son patrimoine en cas de recours des tiers :

- Ce secteur (surtout les petits chantiers) est connu pour employer des ouvriers du bâtiment non couverts pas la CNSS et l'assurance contre l'accident du travail. Or, même assuré contre l'accident du travail, la victime, à travers son avocat, peut poursuivre le promoteur pour le complément d'indemnité non réglée par l'assurance, et cela sans limitation de montant.
- Les fournisseurs non payés peuvent poursuivre le promoteur sans limitation.
- Les acquéreurs des appartements peuvent poursuivre le promoteur pour les malfunctions découvertes dans les locaux vendus.
- Le promoteur engage sa responsabilité sans limitation en cas de redressement fiscal.

Par ailleurs, le propriétaire du terrain a tout intérêt à l'apporter à une société dont la responsabilité est limitée, SARL ou SA. Bien entendu, il faut que l'article 161 bis n'accorde qu'un sursis d'imposition. Les frais de la conservation foncière sont également à payer. Par conséquent, l'exercice en entreprise individuelle ne peut être toléré que pour les petits projets de quelques appartements, dont je limite le nombre maximal à 10.

F.N.H. : Quels sont les différents risques financiers et fiscaux quand on garde un bien immobilier parmi les biens de l'entreprise d'exploitation ?

A. A. : On entend par la société d'exploitation l'entreprise qui porte



le business du chef d'entreprise. C'est tantôt une usine, tantôt une entreprise agricole ou de services. Cette société est exposée aux aléas du marché et de la conjoncture. Elle peut faire faillite. Dans ce cas, les biens immobiliers qui lui appartiennent s'effondrent avec l'exploitation défaillante suite à une liquidation judiciaire.

F.N.H. : Parmi les solutions, figure la création d'une société gestionnaire du bien immobilier. Comment cela fonctionne ?

A. A. : L'orthodoxie immobilière voudrait qu'on isole ces biens dans une société de gestion appropriée, qui appartient aux fondateurs de la société d'exploitation. Celle-ci pourra louer le bien à la société d'exploita-

tion. Nous conseillons pour ce faire, la SARL immobilière. Elle peut faire de la promotion immobilière et de la gestion locative, voire marchand de biens. Certains s'attachent à conseiller la Société civile immobilière (la SCI). Or, cette forme en vogue en Europe pose des problèmes au Maroc. En effet, de par son opacité, elle a servi au montage d'opérations frauduleuses de spoliation. Sa fiscalité est nébuleuse du fait de son statut civil, mais pouvant être soumise à l'impôt sur les sociétés, sans parler de la TVA. De même, les conservateurs du cadastre exigent sa transformation en SARL dès que les associés souhaitent vendre un bien lui appartenant. C'est l'occasion pour eux d'obliger les associés à mettre à jour le dossier et faire apparaître les véritables propriétaires

«La SARL immobilière est la forme la plus optimale fiscalement et la plus protectrice juridiquement».

des biens. En effet, les anciennes SCI existent depuis le protectorat: certains associés pourraient être décédés sans que le dossier spécial en ait tenu compte. A mon avis, il faudrait réserver la SCI aux indivisions transparentes. C'est-à-dire à un projet familial de construction de logements d'habitation principale ou secondaire sur un terrain commun. La transparence fiscale se manifeste dans l'absence d'obligation dans ce cas de tenir une comptabilité et de déposer un bilan fiscal aux impôts. En cas de vente, chaque associé sera imposé à la TPI classique selon sa part dans le projet.

F.N.H. : Dans ce cas-ci, quelle est la forme la plus appropriée ?

A. A. : La SARL immobilière est la forme la plus optimale fiscalement et la plus protectrice juridiquement. Le résultat fiscal est soumis au barème progressif, qui commence à 10% pour un bénéfice fiscal inférieur à 300.000 dirhams. ◆