

# VALORISATION DES SCI CAS PRATIQUE

Fanny DUCLOY



CNEJI – PARIS – 12 Avril 2024

# EVALUATION D'UNE SCI SOUMISE A L'IR SELON LA METHODE DE L'ACTIF NET REEVALUÉ

- 1) Définir le contexte
- 2) Evaluation de la valeur vénale des biens immobiliers
- 3) Analyse des statuts de la société
- 4) Analyse des bilans de la société  
Et des procès verbaux des AGO annuelles
- 5) Evaluation de la valeur des parts sociales dans le contexte.

# Analyse des statuts = relever les points clefs.

- Nature-objet de la société-durée

## **ARTICLE 1**

La société est une société civile régie par les articles 1832 à 1870.I du Code civil et par les décrets pris pour leur application.

## **ARTICLE 2**

La société a pour objet la propriété, l'administration, l'exploitation par bail des locaux à usage de bureaux et plus généralement toutes opérations financières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

## **ARTICLE 5**

La société est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années(99), sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## Répartition du capital

Le capital social est actuellement fixé à la somme de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE SEPT CENT VINGT NEUF EUROS QUATRE VINGT HUIT Cents (246 729.88 €)

Il est divisé en NEUF MILLE QUATRE CENT HUIT (9 408) parts sociales d'une valeur nominale de VINGT SIX EUROS VINGT DEUX Cents (26.22 €) numérotées de 1 à 9 408 réparties comme suit :

- SCI : <b>SOLFEL</b> à concurrence de 3 528 parts sociales numérotées de 1 à 786, 3 139 à 3921 et 6 274 à 8 232 ci .....	3 528 parts	37,5%
- Madame Christine <b>BERNARD</b> à concurrence de 2 352 parts sociales numérotées de 787 à 3 138 ci .....	2 352 parts	25%
- Monsieur Christophe <b>BERNARD</b> à concurrence de 2 352 parts sociales, Numérotées 3 922 à 6 273 ci .....	2 352 parts	25%
- La SCI <b>SKY</b> à concurrence de 1 176 parts sociales numérotées 8 233 à 9 408 ci .....	<u>1 176 parts</u>	12,5%
<b>TOTAL</b>	<b>9 408 parts</b>	<u>100%</u>

**Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.**

**AGREMENT :**

### **ARTICLE 9**

**La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code Civil.**

### **ARTICLE 10**

**Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Elles sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.**

**Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés représentant plus des trois quarts du capital social.**

**Les dispositions des articles 1861 et 1864 du Code Civil s'appliquent.**

# La gérance :

## ARTICLE 13

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis parmi les associés, sans ou avec limitations de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Le ou les gérants sont nommés ou révoqués par une décision des associés représentant plus de la moitié du capital social.

## ARTICLE 14

Dans les rapports entre Associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision des associés représentant plus de la moitié du capital social, effectuer les actes et opérations suivantes :

- contracter des emprunts autres que bancaires ; effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles ; constituer des hypothèques ou des nantissements ; participer à la fondation de la société et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer; prendre des intérêts dans d'autres sociétés.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Le gérant peut, en tenant compte des dispositions du paragraphe précédent, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

# Les décisions collectives :

## ARTICLE 18

Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

## ARTICLE 19

Dans les assemblées ou lors des consultations écrites autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

# Analyse du bilan

## Bilan actif

Etats de synthèse au 31/12/2022

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	27 455		27 455	27 455
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	88 448		88 448	88 448
Constructions	796 035	184 776	611 260	631 160
<b>Immobilisations financières</b>				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>911 939</b>	<b>184 776</b>	<b>727 163</b>	<b>747 063</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	3 034		3 034	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	318		318	592
<b>Divers</b>				
Disponibilités	11 371		11 371	14 020
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>14 723</b>		<b>14 723</b>	<b>14 613</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>926 662</b>	<b>184 776</b>	<b>741 886</b>	<b>761 676</b>



## Bilan passif

Etats de synthèse au 31/12/2022

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
Capital social ou individuel	246 694	246 694
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>104 613</b>	<b>67 905</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>351 307</b>	<b>314 599</b>
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	385 248	441 561
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 910	3 553
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	<i>3 421</i>	<i>1 963</i>
Dettes fiscales et sociales	3 421	1 963
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>390 579</b>	<b>447 077</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>741 886</b>	<b>761 676</b>

## Détail du bilan actif

Etats de synthèse au 31/12/2022

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- 20100000 Frais d'établissement	2 464,74		2 464,74	2 464,74
- 20101000 Frais acquis.ru	24 990,47		24 990,47	24 990,47
<b>Frais d'établissement</b>	<b>27 455,21</b>		<b>27 455,21</b>	<b>27 455,21</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
- 21105000 Terrain	88 448,00		88 448,00	88 448,00
<b>Terrains</b>	<b>88 448,00</b>		<b>88 448,00</b>	<b>88 448,00</b>
- 21315000 Immeuble r	563 194,78		563 194,78	563 194,78
- 21315010 Immeuble 8	232 840,61		232 840,61	232 840,61
- 28131500 Amortissem		184 775,83	-184 775,83	-164 875,22
<b>Constructions</b>	<b>796 035,39</b>	<b>184 775,83</b>	<b>611 259,56</b>	<b>631 160,17</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>911 938,60</b>	<b>184 775,83</b>	<b>727 162,77</b>	<b>747 063,38</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
- 41810000 Clients, factures à établir	3 034,00		3 034,00	
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>3 034,00</b>		<b>3 034,00</b>	
- 44586000 Tva s/factures non parvenues	318,40		318,40	592,20
<b>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</b>	<b>318,40</b>		<b>318,40</b>	<b>592,20</b>
<b>Divers</b>				
- 51216000 Credit du nord	11 370,64		11 370,64	14 020,44
<b>Disponibilités</b>	<b>11 370,64</b>		<b>11 370,64</b>	<b>14 020,44</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>14 723,04</b>		<b>14 723,04</b>	<b>14 612,64</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>926 661,64</b>	<b>184 775,83</b>	<b>741 885,81</b>	<b>761 676,02</b>

## Détail du bilan passif

Etats de synthèse au 31/12/2022

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>PASSIF</b>		
- 10100000 Capital	246 693,88	246 693,88
<b>Capital social ou individuel</b>	<b>246 693,88</b>	<b>246 693,88</b>
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>104 613,12</i>	<i>67 904,94</i>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>351 307,00</b>	<b>314 598,82</b>
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits</b>		
- 45513000 C/courant		23 884,10
- 45514000 C/courant r <i>CHRISTINE</i>	96 552,80	138 550,56
- 45515000 C/courant		50 576,48
- 45516000 C/courant sci <i>SKY</i>	144 186,47	127 460,02
- 45517000 C/courant sci <i>SOLEIL</i>	144 508,32	101 089,49
<b>Emprunts et dettes financières diverses - Associés</b>	<b>385 247,59</b>	<b>441 560,65</b>
- 40810000 Fournisseurs, factures non parvenue	1 910,40	3 553,20
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>1 910,40</b>	<b>3 553,20</b>
- 44551000 Tva à décaisser	2 023,00	1 517,00
- 44566000 Tva déductible s/aut.biens et sces	892,15	446,35
- 44587000 Tva sur facture à établir	505,67	
<b>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</b>	<b>3 420,82</b>	<b>1 963,35</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>3 420,82</b>	<b>1 963,35</b>
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>390 578,81</b>	<b>447 077,20</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>741 885,81</b>	<b>761 676,02</b>

## Calcul de l'actif net réévalué

	SCI
Actif immobilisé <b>Valeur Vénale</b> substituée aux prix d'acquisitions	850 000 €
Autres actifs immobilisés	
Actif Circulant	14 723 €
<b>Total Actif</b>	<b>864 723 €</b>
Résultat	104 613 €
Cautionnement reçu	
Emprunt et comptes courants associés :	
Compte courant Mme Christine	96 553 €
Compte courant SCI SOLEIL	144 508 €
Compte courant SKY	144 186 €
Dettes fournisseurs	1 910 €
intérêts courus	
Etat	3 421 €
<b>Total Passif hors capital et report à nouveau</b>	<b>495 192 €</b>
<b>Actif net réévalué de la SCI</b>	<b>369 531 €</b>

# Détermination du taux de la décote.

Les décisions ordinaires se prennent par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

Les décisions extraordinaires se prennent par les associés représentant plus du  $\frac{3}{4}$  du capital social.

Nombre de parts détenues par la SCI SOLEIL	3528	37.50%
Nombre de parts détenues par Madame Christine	2352	25.00%
Nombre de parts détenues par Mr Christophe	2352	25.00%
Nombre de parts détenues par la SCI SKY	1176	12.50%
	9408	100.00%

- Sur les difficultés de gérance : elle sont assez classique.
- Chaque associé est minoritaire.

Je fais le choix de retenir un abattement de l'ordre de 15 %

<b>Actif net réévalué de la SCI</b>	<b>369 531 €</b>
Abattement pour non liquidité et minorité	15%
<b>Valeur vénale de la totalité des parts de la SCI</b>	<b>314 102 €</b>
Nombre de parts sociales	9408
<b>Valeur vénale de la part sociale détenue en pleine propriété</b>	<b>33.39 €</b>

En synthèse (avec rappel des montants des comptes courants):

<b>Valeur vénale de la part sociale détenue en pleine propriété</b>	<b>33.39 €</b>		
Nombre de parts détenues par la SCI SOLEIL	3528		
Nombre de parts détenues par Madame Christine	2352		
Nombre de parts détenues par Mr Christophe	2352		
Nombre de parts détenues par la SCI SKY	1176		
	<b>Valeurs vénales</b>		<b>Mtt CC</b>
<b>Evaluation de la valeur vénale des parts détenues par la SCI SOLEIL</b>	<b>117 788 €</b>	CC SCI SOLEIL	144 508 €
<b>Evaluation de la valeur vénale des parts détenues par Mme Christine</b>	<b>78 525 €</b>	CC CHRISTINE	96 553 €
<b>Evaluation de la valeur vénale des parts détenues par Mr Christophe</b>	<b>78 525 €</b>		
<b>Evaluation de la valeur vénale des parts détenues par la SCI SKY</b>	<b>39 263 €</b>	CC SCI SKY	144 186 €