

ÉVALUATION DES PARTS SOCIALES DE SCI : ANALYSE PRATIQUE D'UNE DÉCENNIE DE DÉCISIONS JUDICIAIRES

par Philippe Favre-Reguillon

MRICS, REV, CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2 près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Lyon, expert agricole et foncier CNEFAF, gérant du cabinet IFC Expertise et directeur du Centre de formation à l'expertise immobilière (CFEI)

La jurisprudence relative à l'évaluation des parts sociales de société est rare sur la décennie écoulée et plus précieuse encore s'agissant des seules sociétés civiles immobilières (SCI). Précisons que l'évaluation de tous les types de sociétés procède des mêmes approches. La qualification de « part sociale » est d'ailleurs commune aux sociétés en nom collectif (SNC), aux sociétés à responsabilité limitée (SARL) et aux SCI.

En sus du choix adapté des méthodes, associées à d'éventuelles pondérations, épreuve déjà délicate si l'on se réfère aux débats judiciaires sur le sujet, la démarche de l'expert devient plus complexe encore lorsqu'il s'agit de considérer les nécessaires abattements.

En effet, la juste valorisation des parts sociales ne saurait ignorer la considération, notamment de la situation de l'associé sortant, du caractère plus ou moins contraignant des statuts ou, encore, de l'évidente absence de marché pour ce type de cession.

Ces points d'appréciation répondent aux exigences de la définition de la valeur vénale des titres non cotés, telle que donnée par la haute cour, à savoir « en tenant compte de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir une évaluation aussi proche que possible de celle qu'aurait entraîné le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel ».

L'article 1843-4 du code civil, modifié par l'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014, en son article 37, a fêté ses deux ans il y a quelques mois.

Tout en ayant maintenu le recours à un expert pour déterminer la valeur des droits sociaux dans un contexte de sortie d'associé, et dont « les conclusions s'imposent aux parties ainsi qu'au juge », comme rappelé par la Cour de cassation il y a peu (Com. 4 déc. 2012, n° 11-26.520), ladite ordonnance a ajouté l'obligation nouvelle pour l'évaluateur 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 (pacte d'associés).

Il est très clairement fait référence, et préférence, aux modalités d'évaluation telles que définies par les parties elles-mêmes lors de la rédaction des statuts, le législateur renvoyant donc prioritairement celles-ci à leurs responsabilités.

Ainsi, les choses sont simples dans une première période si les associés de la société civile immobilière peuvent se débrouiller du problème en s'associant les services d'un expert aux seules fins de mettre en pratique leur propre définition statutaire de la valorisation à retenir. Malheureusement pour les parties concernées les intérêts sont souvent divergents.

La Cour de cassation a de longue date établi, et constamment rappelé, (Civ. 1^{re}, 2 déc. 2015, n° 14-26.962), que « la valeur vénale des titres non cotés en bourse doit être appréciée en tenant compte de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir une évaluation aussi proche que possible de celle qu'aurait entraîné le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel à la date à laquelle ces titres doivent être évalués ».

Il peut donc être utilement souligné que l'évaluation de parts sociales procède des mêmes règles pour l'ensemble des sociétés

dites « de personnes ». Il n'est, en sus et au cas par cas, que question d'une adaptation des méthodes.

La SCI ne saurait être considérée comme une exception, sauf à observer que ses parts sociales sont principalement valorisées des actifs immobiliers qu'elles intègrent.

Sur cette base, il convient donc de retenir les méthodes les plus appropriées, fonction de l'importance et de la nature des revenus générés, ou pas.

Sera également à étudier l'ensemble des circonstances objectives pouvant affecter la libre cessibilité du ou des biens à évaluer : la valeur à définir, *in fine*, est loin de se résumer à la seule valeur originelle des biens immobiliers telle qu'elle a pu être portée au bilan de la société.

Enfin, la notion d'actualisation de valeur est essentielle. La haute cour (Com. 16 sept. 2014, n° 13-17.807, D. 2014. 2446, note J.-M. Desaché et B. Dondero ; *ibid.* 2015. 2401, obs. J.-C. Hallouin, E. Lamazerolles et A. Rabreau ; Rev. sociétés 2015. 19, note J. Moury) a récemment consacré le fait que, à défaut de précision dans les statuts de la société concernant la date à laquelle les parts devaient être évaluées, c'est à bon droit que le tiers estimateur avait fixé celle-ci à « la date la plus proche de la cession future ».

Attardons-nous maintenant sur l'illustration pratique et judiciaire des principes ainsi posés, mais également sur la notion même de SCI.

SCI, SCI... vous avez dit SCI ?

Une SCI est une société civile qui gère un patrimoine immobilier. Définition sommaire s'il en est. Mais il existe différentes SCI pour lesquelles les modalités d'évaluation des parts dites sociales sont à adapter. Il sera ainsi distingué :

- les SCI d'attribution (CCH, art. L. 212-1) en premier lieu, dont les parts sociales donnent droit pour les associés à l'attribution d'une fraction d'immeubles construits ou acquis par la société. La valeur des parts correspond à celle des immeubles auxquels elles donnent droit. L'évaluation se résume donc à la valorisation des biens immobiliers, établie à dire d'experts ;
- les SCCV, SCI de construction-vente, qui « sont des sociétés d'opération, une société étant créée pour chaque programme immobilier et prenant normalement fin à partir du moment où l'immeuble qui constitue son objet est construit ou vendu » (Douai, 23 sept. 2013). Leurs parts sont évaluées en tenant compte des spécificités des sociétés commerciales ;
- enfin, les SCI de gestion ou de location qui ont pour objet l'achat ou la construction d'immeubles pour la location à des tiers ou à des associés, ou encore la mise à disposition gracieuse au profit de ces derniers. Les parts sont valorisées comme les titres de société non cotés.

Parmi ces dernières, citons les SCI qui ne sont productives ni de résultat ni même de revenu parce que détenant en capital des biens qui ne sont pas donnés en location (résidence principale ou secondaire des associés) ou leur seule nue-propriété. En pareil contexte, la valeur mathématique (ou patrimoniale) est prioritairement recherchée, ainsi que le préconise la jurisprudence.

A *contrario*, celles génératrices de revenus pour lesquelles la valeur patrimoniale sera également considérée, mais associée à d'autres approches en prenant en compte la rentabilité. Leur objet, plus « profitable », nécessite *de facto* la tenue d'une comptabilité à jour, indispensable aux opérations de l'expert.

Nous nous concentrerons sur ces deux cas de figure. Les problématiques de valorisation des SCCV, considérées comme des sociétés commerciales, resteront de la compétence de nos confrères experts-comptables.

(1) *Guide de l'évaluation*, DGI, 2006. p.17 : « Le choix de privilégier la valeur mathématique s'impose principalement pour les sociétés patrimoniales. » Ce guide a été consacré par un arrêt de la CAA de Nancy (CAA Nancy, 13 mai 2015, n° 14NC01321) qui fait référence à ses préconisations, et ce à plusieurs reprises.

(2) Com. 1^{er} févr. 1982, n° 79-17.155 : il est retenu, dans cet arrêt fondateur de la haute cour, que dans un contexte de parts représentatives d'un capital foncier, d'un GFA en l'occurrence, avec pour objet essentiel de permettre le maintien d'unités économiques viables « si la détermination de la valeur de parts sociales ne pouvait en règle générale être faite en fonction du seul actif net, dans ce cas d'espèce, cette méthode était la seule utilisable ».

(3) Com. 16 sept. 2014, n° 13-21.222 : « L'évaluation de l'entreprise repose sur des approches tenant compte des caractéristiques et des spécificités de celle-ci, à savoir l'approche patrimoniale (valeur actualisée des actifs moins les dettes) et l'approche par la rentabilité fondée sur les flux financiers générés par l'entreprise (valeur de productivité). La valeur du titre retenue résultant de la combinaison de différents résultats obtenus, notamment en fonction de la taille de la société, de sa nature civile, commerciale ou industrielle et du caractère majoritaire ou minoritaire du paquet de titres à évaluer. »

Approche patrimoniale ou privilégiant la rentabilité ?

Fonction du type de SCI, mais également des revenus que ces dernières génèrent, ou pas, il convient, en matière d'évaluation de parts sociales, de privilégier une approche plus qu'une autre. D'éventuelles pondérations seront utilisées en ce sens. Il ne peut, en effet, être adopté le même raisonnement pour tous les types de SCI.

Les approches visent à appréhender soit la valeur du patrimoine de l'entreprise, soit sa rentabilité sur la base de ses flux financiers. Les pondérations consacrées par la jurisprudence auront pour objectif de positionner au mieux le curseur.

La valeur mathématique

Logique de patrimoine d'abord, avec la valeur mathématique (VM) (ou patrimoniale), par opposition à la valeur de rentabilité (VR) ou de productivité (VP). Elle est à privilégier pour les sociétés patrimoniales¹ ou de « taille modeste » (Reims, 10 juin 2014, n° 12/02548). Ce point a été validé dans son principe en 1982 par la Cour de cassation (Com. 1^{er} févr. 1982, n° 79-17.155)² qui avait, à l'époque, considéré que cette méthode était la seule possible pour l'évaluation du capital foncier d'un groupement foncier agricole (GFA). Structure dont l'objet patrimonial est, en effet, pour le moins prééminent. Cette valeur s'obtient par la somme des éléments de l'actif du bilan diminuée des éléments du passif réel (dettes à long, moyen et court terme) et des provisions.

La VM résulte donc de la valeur nécessairement actualisée, au jour de l'expertise, des actifs moins les dettes (Com. 16 sept. 2014, n° 13-21.222)³ et sur la base de la valeur vénale actualisée à dire d'experts du (des) immeuble(s), issue de la mise en œuvre des méthodes traditionnelles d'évaluation immobilière (comparative, financière ou professionnelle dans le cas d'un bien monovalent, selon la définition donnée à l'art. R. 145-10 du code de commerce).

(+) Associée aux liquidités et créances.

(-) Diminuée du passif exigible, constitué par les emprunts bancaires et les comptes courants d'associés.

Il est ainsi défini une valorisation brute des parts sociales sur la base de ce qu'il est d'usage d'appeler l'actif net comptable (ou capitaux propres de la SCI) ainsi réévalué des éventuelles plus-values immobilières.

À ce titre, il a été récemment confirmé (CAA Paris, 30 mars 2012, n° 11PA02281) que la valeur vénale réelle de titres non cotés pouvait valablement être déterminée par la seule VM, en se fondant sur l'actif net de la société quand il était établi que la valeur de celle-ci était étroitement liée à celle de son patrimoine. Laquelle position est également admise lorsqu'il s'agit d'une SCI dont l'objet essentiel est la détention et la gestion d'un patrimoine privé (Com. 19 janv. 2010, n° 09-10.836).

Dans le même esprit, notons une décision récente (Bordeaux, 29 janv. 2014, pourvoi rejeté par Com. 9 juin 2015, n° 14-16.465). Le juge, relevant que la Direction générale des finances publiques avait retenu la valeur mathématique des parts sociales par actualisation de l'actif net comptable,

en comparant les valeurs vénales des immeubles de même type et en intégrant le passif réel d'après les comptes de la société, a décidé qu'il en résultait donc que « dès lors, cette évaluation était la plus pertinente pour une SCI qui ne faisait que louer (ou vendre) son patrimoine immobilier et dont la valeur est surtout liée à ses caractéristiques physiques et géographiques ». Dont acte.

Il est clairement fait préférence aux modalités d'évaluation telles que définies par les parties.

Citons parallèlement (CAA Nantes, 22 déc. 2004, n° 01NT01876) un arrêt plus ancien mais d'actualité qui retenait que, dans le cas où une SCI ne possédait pas d'autre actif que l'immeuble dont il était question, l'administration était par suite fondée, pour évaluer la valeur vénale de ladite société et donc des parts de son capital, à retenir la valeur vénale dudit bien.

La valeur de productivité

Puis il peut être considéré une approche reposant cette fois sur la rentabilité de la société pour définition de la valeur de ses parts. Il s'agira, par conséquent, de définir sa valeur de productivité.

La méthode vise à capitaliser le résultat net⁴ que l'entreprise produit pour en définir la valeur ou, judiciairement exprimé, déterminer la valeur de l'actif par capitalisation des bénéfices » (CAA Nancy, 18 oct. 2012, n° 11NC01065).

L'administration fiscale (Com. 16 sept. 2014, n° 13-21.222) résume efficacement la méthode avec (valeur du titre) « $V = R/i$, R étant le résultat net par titre et i le taux de capitalisation ».

Le taux de capitalisation et donc de productivité est d'usage fondé sur le taux de rendement des obligations publiques garanties par l'État⁵ (ou emprunts d'État à long terme – obligations assimilables du Trésor, ou OAT, à 10 ans) complété d'une prime dite « de risque ».

Pour le choix de cette dernière – nonobstant toute nécessaire et complexe analyse expertale réalisée au cas par cas en fonction des actifs dont il est question –, les services fiscaux⁶ préconisent de retenir la moyenne observée sur une période centennale, qui est pour rappel de l'ordre de 5 %.

Cette prime⁷ sera ensuite affinée en lui associant un coefficient de risque lié au secteur nous intéressant : l'immobilier. Il pourra être retenu dans une fourchette de 0,3 à 0,5, caractérisant un secteur à risque faible, toujours selon notre administration fiscale.

Cette approche n'est pas inconnue des experts en évaluations immobilières, coutumiers des méthodes par capitalisation (ou par le rendement) ainsi qu'explicitées par la charte de l'expertise en évaluation immobilière (CEEI, 4^e éd., 2012).

Il n'en subsiste pas moins toute la difficulté de définir le « juste » taux à l'heure où les OAT n'ont jamais été aussi peu rémunératrices. Cela sans pour autant occulter un possible et non moins statistique prochain retour à la normale.

La Cour de cassation rappelle cette difficulté expertale dans un arrêt récent (Com. 16 sept. 2014, n° 13-21.222, confirmant une décision : Douai, 16 mai 2013) opposant le contribuable à l'administration qui retenait là un taux en base à 4,20 %, fondé sur le rendement des emprunts d'État à long terme corrigé, soit 2,8 %, affecté d'un coefficient pour risque de 50 %. La partie adverse proposait, elle, entre 9 et 11 %, taux considéré par l'administration comme n'étant « fondé sur aucun élément objectif et [se révélant] illusoire puisqu'il supposerait qu'un investissement soit entièrement couvert en dix ans ou moins ».

Ou encore, cette même administration fiscale qui sait retenir dans le cas d'une évaluation par le revenu brut (d'un immeuble commercial, au cas présent) un taux de 10 %, le contribuable, bien conscient

de l'effet mathématique impitoyable du dénominateur, privilégié, lui, 13 % (CAA Nantes, 22 déc. 2004, n° 01NT01876).

Tout le débat, ouvert de longue date entre professionnels intéressés (et non clos à ce jour), reste de

savoir quelle véracité accorder à un taux plus qu'à un autre. Taux dont la définition, à tout le moins fiscale, repose sur la base des OAT. Cela alors même que l'absence de corrélation directe entre valeur de ces dernières et marché de l'immobilier n'est plus à démontrer. Qu'en serait-il, en effet, de la valeur vénale des biens immobiliers s'il était basiquement retenu, sans garde-fou expertal, la baisse des taux directeurs observée depuis quelques années pour la construction

finale des taux de rendement à retenir ? La question reste en suspens...

Pour autre preuve de la difficulté d'élaboration des taux, citons une affaire (Reims, 10 juin 2014, n° 12/02548)⁸ opposants le contribuable et l'administration fiscale. Alors que le premier revendiquait un taux de capitalisation de 8 %, la seconde prétendait, elle, le voir ramener à 6,21 %. La cour a jugé que le mode de calcul par l'appelante (l'administration) faisait, de manière « indubitablement complexe, appel au taux de rendement moyen des emprunts d'État à long terme "déflaté" fonction du taux de l'inflation puis majoré d'une prime de risque correspondant à la prime de risque historique du marché français multipliée par un coefficient de risque propre au secteur auquel appartient l'entreprise concernée ».

La phrase est aussi longue que riche d'enseignements sur la capacité de tout un chacun à justifier du bien-fondé d'un taux plus qu'un autre. Et, de surcroît, lorsque l'on mesure l'incidence d'un quart de point sur la valeur finale qui en découle. De plus, si l'approche a le mérite d'être structurée, elle occulte tout autant les pratiques usuelles du marché considéré, à l'instant T. L'approche comparative, si chère à notre administration, a encore de beaux jours devant elle.

Avec ou sans pondération ?

La jurisprudence, nous l'avons vu, privilégie la multiplicité des méthodes en matière de valorisation des

(4) Le bénéfice à retenir est établi à partir du résultat net courant (résultat courant avant impôt, minoré de l'impôt sur les sociétés), comme préconisé dans le *Guide de l'évaluation* (préc.). Cela, sur la base d'une nécessaire moyenne des trois dernières années.

(5) Les obligations d'État ou emprunts d'État : « Il s'agit d'obligations émises par un État, pour financer ses dépenses. Parmi les obligations les plus connues, on peut mentionner : en France, les obligations assimilables du Trésor (OAT) ; en Allemagne, les *Bundesanleihen* ou *Bund* ; au Royaume-Uni, les *Gilts* ; aux États-Unis, les bons du Trésor (*Treasury Bonds*). Ce type d'obligations émises par des États offre une bonne signature, c'est-à-dire qu'elles offrent aux investisseurs une certaine garantie de remboursement » (Source Euronext).

(6) *Guide de l'évaluation* (préc.), qui énonce en préambule qu'« il n'existe pas de valeur fiscale ni de méthodes administratives d'évaluation *sui generis* : la valeur de marché ne peut être dégagée que par l'observation de ce dernier et en recourant aux méthodes utilisées par ses acteurs ».

(7) La prime de risque est définie selon la formule suivante : prime de risque = $Cr \times Pr$, où Cr est le coefficient de risque lié à l'entreprise, et donc nécessairement à considérer secteur par secteur, et Pr la prime de risque constatée sur le marché français sur une période très longue (étude INSEE – synthèses, performance des placements en or, en actions et en obligations de 1913 à 2000) et permettant *de facto* de lisser les événements économiques haussiers ou baissiers. Il sera également à souligner que, lorsque les services de l'administration fiscale évoquent un taux de 5 %, ils le précisent comme purement « indicatif », V. *Guide de l'évaluation*, préc.

(8) Reims, 10 juin 2014, n° 12/02548 : « La même constatation s'impose du point de vue probatoire en ce qui concerne la valeur de productivité et plus précisément le taux de capitalisation de la société que M. G... estime à 8 % alors que l'administration fiscale prétend le voir ramener à 6,21 %. L'appelante ne fournit en effet aucun élément justifiant du fondement de son propre mode de calcul de ce taux, qui fait, de manière indubitablement complexe, appel au taux de rendement moyen des emprunts d'État à long terme « déflaté » en fonction du taux de l'inflation puis majoré d'une prime de risque correspondant à la prime de risque historique du marché français multipliée par un coefficient de risque propre au secteur auquel appartient l'entreprise concernée. Surtout, et indépendamment du détail de ce mode de calcul, la cour observe que l'appelante n'a pas même pris le soin de justifier par la production d'exemples comparatifs que le taux dont elle se prévaut est conforme à ceux habituellement appliqués dans des cas similaires, ou à tout le moins que celui invoqué par M. G... est dépourvu de pertinence. »

Tout débat reste de savoir quelle véracité accorder à un taux plus qu'à un autre.

parts sociales de sociétés. Les résultats ainsi obtenus seront ensuite pondérés afin de considérer au mieux la nature même de la SCI, de ses actifs, mais également du pourcentage de titres à valoriser.

Dans un contexte d'évaluation de parts sociales composées d'un bien immobilier loué à usage d'habitation et de commerce, la Cour de cassation (Com. 16 sept. 2014, n° 13-21.222, décision attaquée : Douai, 16 mai 2013) a ainsi validé une pondération mise en œuvre par l'administration fiscale sur la base de 3 pour la VM (initialement basée sur trois termes de comparaison appropriés) et de 1 pour la VR. Soit ainsi formulée : $(3 VM + 1 VR) \div 4$.

Citons toutefois, concernant un bien à usage exclusivement commercial, un arrêt (CAA Douai, 31 déc. 2012, n° 11DA01595) confirmant que « l'administration était en droit de calculer la valeur vénale des titres en recourant à la combinaison de deux méthodes consistant à déterminer une moyenne à partir d'une valeur mathématique et d'une valeur de productivité ».

Les directives fiscales issues du guide de l'évaluation vont naturellement dans le sens de la haute cour (et inversement). Elles préconisent, concernant les sociétés non commerciales et non industrielles, de retenir une pondération de $(4 VM + 1 VP) \div 5$.

De nécessaires abattements !

Les parts de sociétés de personnes ne sont nullement « librement » cessibles, loin s'en faut.

Cette caractéristique justifie donc de la mise en œuvre d'abattements dont l'importance découle de la multiplicité des facteurs en contraignant la cessibilité. Rappelons là, si besoin, l'évidente absence totale de marché pour l'acquisition de parts de sociétés civiles ! Les décotes sont donc diverses et souvent cumulatives. Et les décisions judiciaires d'en faire l'inventaire.

Décote générale pour non-liquidité

En premier lieu, services fiscaux et tribunaux nous rappellent que la décote pour non-liquidité⁹, concept abstrait s'il en est, a pour fondement le fait que l'investisseur est prêt à rémunérer la liquidité de son acquisition. Autrement et plus simplement dit, un bien immobilier ne revêt sa pleine valeur que lorsque l'ensemble des facteurs qui y concourent ne souffrent d'aucune contrainte, actuelle ou pressentie.

Par conséquent, les biens immobilisés à l'actif du bilan,

(9) V. l'analyse du concept de liquidité développé par notre confrère, J.-J. Martel in AJDI 2015. 832.

(10) Art. 1861 C. civ. : « Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés. Les statuts peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent, ou qu'il peut être accordé par les gérants. Ils peuvent aussi dispenser d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux. Sauf dispositions contraires des statuts, ne sont pas soumises à agrément les cessions consenties à des ascendants ou descendants du cédant [...] ».

(11) Un pacte d'actionnaires (ou d'associés) est un contrat conclu entre différents actionnaires d'une société permettant notamment de réglementer les conditions de cession des actions de celle-ci. Si cela est souvent prévu par les statuts, le pacte les complète et revêt, lui, la forme d'un contrat privé.

(12) Guide de l'évaluation, préc., p. 104, fiche 8.

et qui ne sont donc pas liquides, sont considérés comme d'une valeur moindre. Ladite décote (seule) peut atteindre les 20 % (CAA Nancy, 18 oct. 2012, n° 11NC01065).

Décote pour situation minoritaire

Vient ensuite le statut même de l'associé : majoritaire ou minoritaire. Il est, en effet, d'usage de considérer la situation du détenteur des parts pour la valorisation de ces dernières.

À retenir, un arrêt de la justice administrative (CAA Douai, 5 juin 2007, n° 06DA01513) validant une décision initiale ayant considéré deux abattements successifs de 25 % pour tenir compte et d'une clause d'agrément et d'un caractère minoritaire des parts cédées. Lequel abattement peut être porté à 35 % concernant le même caractère minoritaire d'une cession (CAA Nantes, 20 avr. 2009, n° 08NT01193).

Une décision de la Cour de cassation (Com. 9 juin 2015, n° 14-16.465) confirme le propos avec une décote de 10 % appliquée par la Direction générale des finances publiques jugée, en l'espèce, suffisante pour tenir compte à la fois de « l'absence de liquidité et de la détention par le requérant de 40 % des parts sociales, qui, tout en étant minoritaires, constituaient une minorité de blocage face aux deux autres seuls associés ». La fin du propos est intéressante et justifie du moindre abattement considéré.

Pour autant, une décision récente (Limoges, 12 mai 2016, n° 14/00903, confirmant le jugement du TGI de Brive du 9 mai 2014) tempère les habitudes expertales.

Pour des parts sociales de SCI, en l'occurrence familiale et dont le fonctionnement ne nécessitait pas de décisions stratégiques, il a été retenu que « rien ne justifiait que la valeur des parts, déterminée sur la base de l'estimation des immeubles constituant les actifs des SCI [et] sur laquelle les parties s'accordent, soit diminuée d'une décote dite de minorité au motif que le défunt détenait dans la première 1 421 parts sur 4 200 et dans la seconde 25 parts sur 100 ».

Il est vrai qu'il convient de garder à l'esprit que la décote pour situation minoritaire infligée au cédant vient *de facto* profiter au cessionnaire.

Il ne saurait être établi de dangereuse généralité, en la matière.

Décote liée aux contraintes juridiques ou contractuelles

Enfin, les statuts de la société peuvent aménager les articles 1861¹⁰ à 1864 du code civil qui régissent les modalités de cession des parts de sociétés civiles.

Il peut être également question d'un pacte d'actionnaires¹¹ ou d'associés.

Dès lors, la décote pour clause d'agrément s'impose pour les parts sociales qui ont par nature une liberté de cession limitée.

Et l'administration fiscale de rajouter que cette décote, admise par elle pour 10 %, n'affecte en règle générale que les titres minoritaires¹².

Retenons un arrêt (Reims, 4 févr. 2008, n° 06/03242) qui énonce qu'un « abattement de 30 % sur la valeur brute de titres de société tient compte des nombreuses contraintes pesant sur lesdits titres en raison : de l'existence d'un pacte d'actionnaires très contraignant en matière de cession et de prix de vente, d'une clause d'agrément, d'un droit de préemption, d'une absence de liquidité et d'une situation minoritaire ». Le cumul justifiant, pour la cour, cette importante décote.

Rappelons que la cession de parts sociales, dont la juste valorisation se doit d'être mise à l'épreuve de multiples approches estimatives associées à de nécessaires pondérations et à des abattements, comme développé ci-avant, sera constatée par un écrit (C. civ., art. 1865) qui peut être un acte sous seing privé soumis au droit de timbre. Et attention à l'article 1861 du même code qui durcit le propos lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, allant même jusqu'à imposer l'acte notarié !