

**Nicolas BRAHIN**  
DESS Droit Bancaire et Financier  
Université PARIS I

**Barbara CASTANIE**  
DEA Droit Administratif  
Université de Montpellier

**Céline ZEKRI**  
DEA Droit Immobilier Public et Privé  
Université de Nice

*Avocats au Barreau de NICE*

# Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Nizza, 8/7/2014

Correspondant organique de :

**Legipass**  
*Avocats au Barreau de Paris*  
www.legipass.com

**Advokatfirmaet Finn C. Larsen**  
*Advokat au Barreau du Danemark*  
Algade 43, 1 - 4000 ROSKILDE  
Telefon +45 4635 1515 | Telefax +45 4636 3747

## SOCIETA CIVILE IMMOBILIARE

### SOCIETA CIVILE IMMOBILIARE E ATTIVITA ECONOMICA

La "Société Civile Immobilière" (SCI) è una forma di società civile, il cui patrimonio è costituito da beni immobili, e non produttore di un'attività economica. E l'oggetto sociale che determina se la SCI conduce o non conduce un'attività economica.

Pertanto l'articolo L 612-5 del Codice commerciale francese sulle convenzioni regolamentate si applica « *all'ente morale di diritto privato non commerciale conducente un'attività economica* ».

Se una SCI conduce un'attività economica e si porta garante di un mutuo, l'ente morale possiede un credito sull'informazione nei confronti dell'ente bancario che ha consentito il mutuo garantito. Pertanto, quest'ultimo ha l'obbligo di comunicare il montante principale e gli interessi che decoreranno dall'impegno sottoscritto.

### SOCIETA CIVILE IMMOBILIARE E INTERESSE

L'articolo 1848 del Codice civile francese precisa che l'amministratore della società compie tutti gli atti inerenti all'interesse dell'ente.

La Corte di cassazione francese ha sanzionato poichè contrario all'interesse della società, la costituzione di un'ipoteca sull'immobile di una SCI al beneficio di un'altro ente morale, nonostante l'accordo unanime dei soci. Allo stesso modo, l'ipoteca, garanzia di un mutuo al beneficio dell'amministratore e approvato in assemblea dei soci è inopponibile alla SCI, nella misura in cui è contrario all'interesse della società.

Conviene allora considerare l'oggetto dell'ente morale con cura per far fronte ai bisogni della vita societaria con l'intento di evitare che gli atti di gestione siano censurati dai tribunali.

Quindi, nel caso della vendita di un immobile, un acquirente profano può ritrattarsi nel termine di accettazione di 7 giorni che decorre dalla notifica dell'atto. In tale senso, la Corte di cassazione ha deciso che una SCI, il cui oggetto societario era « *l'acquisto, l'amministrazione e la gestione di immobili* » e di cui l'atto aveva un legame

# Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

molto diretto col suddetto oggetto societario, non era un acquirente non professionale e perciò non poteva beneficiare del termine di accettazione di 7 giorni per ritrattarsi.

La stesura degli statuti della società è perciò molto importante.

## Clausola restrittiva dell'oggetto societario

Una clausola restrittiva dell'oggetto societario può essere la condizione di esistenza dell'ente morale stesso. Per esempio, una SCI il cui oggetto societario è quello di avere un immobile situato nel comune di CANNES è obbligata ad acquisire un immobile presso il comune di CANNES, altrimenti l'ente morale stesso è inesistente.

Conviene anche evitare di inserire negli statuti della società la qualifica di agente immobiliare.

## I SOCI

I soci di una SCI hanno tutti il diritto di partecipare alle assemblee dei soci. I coproprietari di una quota sociale devono essere rappresentati da un unico mandatario.

Se una quota è gravata dall'usufrutto, il diritto di voto appartiene al nudo proprietario, eccetto per le decisioni relative all'affettazione dei benefici, decisione che è riservata all'usufruttuario.

Tuttavia, è permesso derogare negli statuti alle regole relative al diritto di voto dell'usufruttuario senza pertanto recidere il diritto di voto del nudo proprietario.

Ne consegue che è permesso stipulare negli statuti sulla ripartizione del diritto di voto al fine di dotare l'usufruttuario in maniera soddisfacente senza sopprimere il diritto di voto del nudo proprietario.

## INDIVISIONE

L'articolo 1844 prevede l'esercizio dei diritti di voto astenendosi di inquadrare le azioni giudiziarie. La Corte di appello di ROUEN ha deciso che in caso di indivisione è necessario nominare un mandatario. Al contrario la Corte di Appello di PAU ha stabilito che il proprietario di un bene oggetto di un'indivisione testimonia di un interesse legittimo a procedere solo ad un'azione di nullità.

Pertanto essendo permesso di derogare nei statuti dell'ente morale alle regole relative alle quote sociali oggetto dell'indivisione, è permesso dunque sia di restringere, sia di aumentare i diritti dei soci in indivisione.

## LA DIVISIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA – LO STATUS DEI SOCI

L'usufruttuario non partecipa ai benefici finali, essendo il suo diritto temporaneo e non partecipa alle perdite.

Per principio solo il nudo proprietario è effettivamente proprietario.

# Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Tuttavia, la Corte di cassazione non ha discusso sull'ammissibilità dell'azione ut singuli perseguita da un usufruttario.

## **LA DIVISIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA – VANTAGGI FISCALI**

La Corte di cassazione ha precisato che nel caso di uno smembramento di proprietà di un immobile che l'operazione di smembramento deve avere degli « interessi distinti dalla preoccupazione fiscale ».

La giurisprudenza precisa che una coppia di proprietari di un immobile aveva donato la nuda proprietà a una SCI di cui il marito era divenuto amministratore. In seguito, la coppia ha donato il 99,9% delle quote sociali al loro figlio. Questa donazione fu contestata dall'amministrazione fiscale che ha notificato una rettifica fiscale. Tuttavia, la Corte di cassazione ha deciso che l'operazione non era esclusivamente di natura fiscale poichè la qualità di usufruttario e di amministratore dava al padre un potere rinforzato. Ciò permetteva ai genitori di diminuire le possibilità di un rifiuto del nudo proprietario di impegnarsi secondo la legge tale l'obbligo di realizzare i « grossi lavori ».

## **LA SCI – MEZZO DI TRASMISSIONE**

Nell'ipotesi più generale, « A » dona un immobile a « B ». « B » paga allora l'imposta sui trasferimenti immobiliari. Alla successione di « B », « C » paga nuovamente la suddetta imposta sullo stesso immobile. L'imposizione fiscale è dunque doppia.

Tale situazione può essere evitata grazie al sistema della liberalità graduale.

Sul bene, oggetto dell'atto di disposizione a titolo gratuito, grava un'obbligazione importante, nella misura in cui il donatario o il legatario s'impegna a conservare e a trasmettere il bene determinato a un secondo beneficiario già nominato nell'atto di donazione.

I diritti del secondo beneficiario sono reputati conseguire da quelli dell'autore della liberalità.

Perciò, sull'atto di liberalità solo il primo beneficiario paga l'imposta sui trasferimenti immobiliari.

Al decesso di « B », « C » dovrà pagare l'imposta sui trasferimenti immobiliari. Tuttavia è beneficiario di un credito sull'imposta già pagata da « B ». Pertanto l'imposta pagata da « B » sarà dedotta.

Tuttavia ogni beneficiario sarà tassato rispetto ai legami di parentela che lo uniscono al donatore.