

02.6

Droit réel de jouissance spéciale et patrimoine du chef d'entreprise



Laurent BENOUDIZ

Expert-comptable, Commissaire aux comptes
Associé-gérant Bewiz, en charge de l'ingénierie
patrimoniale



Sylvain GUILLAUD-BATAILLE

Notaire associé à Paris
Chargé d'enseignements à l'Université
Paris-Dauphine

Le droit réel de jouissance spéciale (DRJS) peut être envisagé au service du chef d'entreprise, tant sur les titres d'une société (opérationnelle ou holding) (V. § 4)

que constitué par, ou au profit, de la société elle-même, en tant qu'il porterait alors directement sur des biens sociaux (V. § 25).

Introduction

1. Champ d'application du droit réel de jouissance spéciale (DRJS) - Le DRJS a été consacré par l'arrêt fondateur dit « *Maison de Poésie* »¹ alors qu'il était, au cas d'espèce, appliqué à un actif immobilier ; et au 19^e siècle, ce n'est qu'au sujet des « décompositions » de la propriété foncière que plusieurs jurisprudences s'étaient prononcées (notamment la plus célèbre de ces décisions, l'arrêt *Caquelard*²).

Pour autant, il n'est pas douteux que le rayonnement de ce droit réel ne doit pas être cantonné aux seuls biens immobiliers : les choses mobilières, corporelles ou incorporelles, sont également des biens dont le propriétaire peut consentir à ce que certaines des utilités profitent, pendant un temps, à un autre. Ainsi, il semble ne pas exister d'obstacle de principe à la création de DRJS sur des droits sociaux, actions ou parts sociales. Plus généralement, il n'existe pas d'obstacle de principe à ce qu'un DRJS soit consenti par, ou au profit, d'une personne morale : un tel droit réel pourrait donc porter sur des actifs sociaux ou figurer parmi ceux-ci.

1 Cass. civ. 3^e, 31 oct. 2012, n° 11-16.304 : Bull. civ. III, n° 159 ; D. 2013, p. 53, note L. d'Avout et B. Mallet-Bricout ; JCPG 2012, 1400, F.-X. Testu ; RLDC 2013/101, p. 7, note J. Dubarry et M. Julienne ; RDI 2013, p. 80, n° 2, note J.-L. Bergel ; RDC 2013, p. 584, note R. Libchaber ; LPA 2013, n° 12, p. 11, note F.-X. Agostini ; LPA 2013, n° 117, p. 11, note J.-F. Barbiéri ; RTD civ. 2013, p. 141, obs. W. Dross ; D. 2012, p. 2596, obs. A. Tadros ; Defrénois 2013, p. 12, obs. L. Tranchant.

2 Cass. ch. req., 13 févr. 1834.

2. Applications possibles - Avec la consécration du *numerus apertus* des droits réels, ses usages potentiels paraissent ainsi, si ce n'est infinis, au moins recouvrir un très vaste champ d'application, englobant une multitude de situations.

Certes, l'outil est récent et génère encore de nombreuses questions et débats dont certains sur sa nature juridique³ même, entre les tenants du concept de démembrement de propriété et ceux de la charge réelle (nous y reviendrons, V. § 5) ; tout (ou presque) reste à concevoir. Pour autant, ces incertitudes juridiques ne doivent pas décourager les praticiens si l'on veut bien admettre les inconvénients d'une pratique qui resterait cantonnée aux seuls droits réels nommés autant que l'attitude qui consisterait à refuser de s'éloigner des sentiers battus.

Cela d'autant que la créativité des professionnels du droit ne se trouve pas véritablement confrontée à une « page blanche » tant la Cour régulatrice s'est efforcée, en quelques années, de poser des bases solides, au soutien d'un développement d'une pratique nouvelle. Au fond, il n'est point besoin d'audace pour se saisir du champ nouveau ouvert à la liberté contractuelle par la Cour de cassation. Il est certain, donc, qu'il faut embrasser cette opportunité inédite et s'efforcer de profiter du printemps du droit réel.

3. Application au « patrimoine professionnel » - Au-delà de l'approche théorique du DRJS, consistant à le qualifier, déterminer sa nature ou élaborer son régime juridique, le

3 L. Pfister : RDC, 1^{er} oct. 2013, n° 4, p. 1261.

praticien aura une approche finaliste, visant à identifier, concrètement, les objectifs que le recours aux droits réels innommés permettra d'atteindre.

Par réflexe, nous nous interrogerons volontiers, intuitivement et de manière quelque peu biaisée, sur ce que le droit réel innommé permettrait de faire que le droit réel nommé ne permettrait pas. Une telle mise en concurrence, si elle n'est pas inutile, est probablement insuffisante car elle pourrait empêcher de découvrir tous les potentiels du DRJS.

Comme il s'agit par cette technique de détacher d'un bien, pour un temps, des utilités spéciales, la gestion, l'organisation et la transmission du patrimoine du chef d'entreprise en constitue naturellement un domaine d'illustration.

Le droit réel innommé pourrait être envisagé au service du chef d'entreprise tant sur les titres d'une société (opérationnelle ou holding) que constitué par, ou au profit, de la société elle-même, en tant qu'il porterait alors directement sur des biens sociaux. Ainsi, nous envisagerons dans un premier temps la pratique du droit réel innommé sur les droits sociaux (I) avant d'examiner sa mise en œuvre sur les actifs sociaux (II).

I. Droit réel de jouissance spéciale sur droits sociaux

4. L'application du DRJS aux droits sociaux interpelle.

Si, par principe, il n'existe pas (nous y reviendrons, V. § 8) de raison d'exclure qu'un droit réel innommé puisse être conventionnellement institué sur des droits sociaux, il est certain qu'aux difficultés exposées dans les contributions précédentes du présent dossier⁴, s'ajoutent celles propres au droit des sociétés.

Ainsi, les règles d'ordre public relevant du droit des biens devront être respectées : il ne pourra être créé de droit réel sur droits sociaux qui aurait pour objet, ou pour effet, de contourner l'ordre public des biens.

Du point de vue du droit des sociétés, outre la question de la qualité d'associé, l'éclatement, entre le propriétaire et un tiers, des utilités d'une part sociale ou d'une action, pourrait poser des difficultés, donc nécessiter des adaptations tant quant au respect de l'ordre public sociétaire que s'agissant de son opposabilité à la société.

Nous examinerons successivement le principe conduisant à admettre la création d'un droit réel de jouissance spéciale sur droits sociaux (A) avant d'examiner sa mise en œuvre concrète par la voie contractuelle (B).

⁴ Pour le plan du dossier, v. IP 1-2021, n° 02.

A. Admission du DRJS sur les droits sociaux

5. Nature juridique - La condamnation du *numerus clausus* des droits réels ou la consécration de la liberté d'instituer, conventionnellement, tel ou tel droit réel, innommé, sur la chose d'autrui, n'a pas été précédée de la résolution d'une question ancienne, que, pourtant l'on considérerait volontiers comme préalable : celle de sa nature juridique.

Ainsi, certains auteurs soutiennent qu'il n'est qu'une charge réelle⁵ tandis que d'autres considèrent qu'il s'agirait d'un démembrement de propriété⁶.

Nous privilégions la thèse du démembrement de propriété, considérant que le droit de propriété et les droits réels sur la chose d'autrui relèvent de la même catégorie et qu'il n'existe entre le premier et les seconds qu'une différence de degré et non une différence de nature. En tout état de cause, il nous semble conforme à l'esprit du droit réel de jouissance spéciale d'admettre que la convention dont il procède puisse fixer sa nature juridique.

6. Qualification et DRJS - Tout DRJS ne peut revêtir cette qualification que si la convention qui l'institue caractérise de manière univoque le caractère « spécial » de la jouissance ainsi délimitée.

Un auteur⁷ a démontré que cette « spécialité » de jouissance était caractérisée par la réunion de deux éléments :

> la jouissance ainsi concédée doit être autonome des droits réels nommés, tels que ceux-ci sont définis par le code civil ou tels que celui-ci permet éventuellement de les aménager⁸ ; dit autrement, on ne saurait poursuivre, à travers un droit réel de jouissance spéciale, la création d'un droit réel correspondant à une distribution des utilités de la chose à laquelle on aurait pu aboutir par le recours à un modèle prévu par la loi ;

> le titulaire d'un DRJS ne peut jamais se voir attribuer, fut-ce pour un temps seulement, toutes les utilités de la chose donc toutes les prérogatives du propriétaire : la spécialité du droit réel ne saurait être caractérisée par le caractère temporaire de celui-ci. Dit autrement encore, la durée du droit réel créé ne participe jamais de sa qualification en tant que telle mais seulement de son régime juridique.

7. Durée du DRJS - Le DRJS est, par essence, temporaire (et non nécessairement viager) et ne saurait être perpétuel afin de garantir la reconstitution entre les mains du propriétaire de la *plena in re potestas* donc de toutes les

⁵ R. Mortier, Sociétés et droits réels conventionnels de jouissance : APIS 2019, n° 165, 10. - F. Zénati, Essai sur la nature juridique de la propriété : th. Lyon, 1981. - F. Zénati et T. Revet, Les biens : PUF, coll. Droit fondamental, 3^e éd., 2008, n° 344, p. 502.

⁶ V. not. V. Streiff, Droit réel de jouissance spéciale : l'émergence d'un nouveau modèle de démembrement : JCPN 2018, n° 11, 1130.

⁷ V. Streiff, Les droits réels de jouissance spéciale : solide alternative à l'usufruit et aux droits d'usage : APII 2019, n° 3, 19.

⁸ A. Tadros, La liberté d'aménager les droits réels principaux, in Liberté contractuelle et droits réels : LGDJ, 2015, p. 88, n° 3.

prérogatives de son bien ; remarquons d'ailleurs qu'au temps, désormais révolu, du débat entre les tenants du *numerus clausus* des droits réels et les thuriféraires de la liberté de créer des droits réels innomés, les deux camps se rejoignaient sur l'absolue nécessité de maintenir à tout droit réel un caractère temporaire.

8. DRJS sur droits sociaux : quelle liberté ? - Affirmons-le d'emblée : il est conforme tant à la lettre qu'à l'esprit de la construction prétorienne sous examen d'autoriser la création de DRJS sur des droits sociaux. Il s'agira de détacher d'une part sociale ou d'une action, une ou plusieurs prérogatives attachées à la propriété des droits sociaux considérés : prérogatives politiques (droit de participer aux assemblées générales, droit à l'information, droit de poser des questions aux mandataires sociaux, droit de vote) ou prérogatives pécuniaires.

Le champ des possibles semble particulièrement vaste, mais tout ne sera pas permis compte tenu de certaines règles indépassables ressortant tant du droit des biens que du droit des sociétés⁹.

9. S'agissant des prérogatives politiques, plusieurs questions posent difficultés :

> d'abord, le droit de participer aux décisions collectives, reconnu à tout associé ; ce droit est aussi reconnu à l'usufruitier par une disposition spéciale de l'alinéa 2 de l'article 1844 du code civil, évitant soigneusement de trancher le débat relatif à la qualité d'associé de l'usufruitier.

En matière de DRJS, s'il est certain que le propriétaire de la part sociale ou de l'action démembrée (ou grevée) bénéficie du droit de participer aux décisions collectives (et de la qualité d'associé), la situation du titulaire du DRJS est douteuse à la fois pour des raisons similaires à celles qui expliquent le continu débat portant sur la qualité d'associé de l'usufruitier, qu'en conséquence de la grande diversité inhérente au DRJS, par opposition au modèle unique de l'usufruit.

Il nous semble possible, et souhaitable, de régler prudemment cette question dans la convention instituant le droit réel, laquelle pourrait prévoir que le titulaire du droit réel a, si ce n'est la qualité d'associé, au moins la jouissance de certains de ses attributs¹⁰, notamment le droit de participer aux décisions collectives (ce droit serait alors fondé soit sur la qualité d'associé - ou la jouissance de certains attributs attachés à cette qualité - soit, subsidiairement, par la seule convention, alors nécessairement confortée par les statuts).

À l'inverse, la convention pourrait-elle priver le titulaire du droit réel, ainsi détaché de la propriété, de la faculté de participer aux assemblées générales ?

S'il paraît possible de confirmer, dans la convention

instituant le droit réel (appuyée par les statuts), le droit de son titulaire de participer aux assemblées générales¹¹, il est moins aisé d'affirmer, dans cette même convention, que ce dernier pourrait en être privé compte tenu du caractère d'ordre public du 1^{er} alinéa de l'article 1844 du code civil, car ceci supposerait soit d'être certain qu'il n'a pas la qualité d'associé (ce qui est douteux), soit que cette qualité puisse - pour l'en priver - faire l'objet de convention (ce qui est également sujet à débat). Ainsi, **nous préconisons que la convention instituant le DRJS reconnaisse, en tout état de cause, à son titulaire le droit de participer aux assemblées générales.**

> le titulaire du DRJS doit-il se voir reconnaître impérativement certains droits de vote, dont se trouverait alors privé le propriétaire ?

La liberté de répartir, par convention, les utilités du bien sur lequel porte le droit réel commande d'admettre que, parmi ces utilités, ne figurent pas nécessairement le droit de vote ; ainsi, **le titulaire du droit pourrait n'avoir pour prérogative politique que celle de participer aux assemblées générales, exercer un droit à l'information ou poser des questions.**

En outre, nous pensons avec certains auteurs¹² que la jurisprudence *Hénaux* du 31 mars 2004¹³, suivant laquelle l'usufruitier de droits sociaux ne peut être privé du droit de voter l'affectation des bénéfices, ne doit pas être transposée au cas du DRJS, comme ayant été rendue sur le fondement de l'article 578 du code civil.

> le titulaire du DRJS peut-il se voir reconnaître tous les droits de vote ? Ce droit réel peut inclure tel ou tel droit de vote voire la quasi-totalité des droits de vote mais **il paraît excessif d'envisager de conférer tous les droits de vote au titulaire du DRJS**, et d'en priver le propriétaire de la part sociale ou de l'action : il appartiendra au propriétaire (qui ne devra pas être privé du droit de participer aux assemblées générales) de voter pour les décisions nécessitant impérativement la qualité d'associé (ainsi par exemple des résolutions emportant augmentation des engagements des associés ou des décisions pour lesquelles l'unanimité est exigée).

10. S'agissant des prérogatives pécuniaires, la liberté caractérisant le droit réel conventionnel de jouissance spéciale permet d'entrevoir des solutions d'autant plus intéressantes qu'elle permettrait de s'éloigner de la relative rigidité que l'on connaît en matière d'usufruit portant sur des droits sociaux. En effet, en présence d'un usufruit, l'usufruitier a droit aux fruits (par opposition aux produits), donc aux

9 R. Mortier, Le droit de vote du titulaire d'un droit réel conventionnel de jouissance : Dr. sociétés 2014, n° 7, 4.

10 Sur ce courant doctrinal, v. R. Mortier, La jouissance de la qualité d'associé, in Mél. J.-J. Daigre : Joly éditions, 2017. - F. Zénati, Usufruit de droits sociaux : Rép. Sociétés Dalloz, 2003, n° 184.

11 En effet, si les règles impératives du droit des sociétés protègent le droit d'un associé de participer aux décisions collectives, elles n'interdisent pas d'accorder ce droit à celui qui n'est pas associé.

12 S. Le Normand-Caillère, Le droit réel de jouissance spéciale sur titres sociaux : exercer des droits politiques et financiers : APIS 2019, n° 165, 14.

13 Cass. com., 31 mars 2004 : Bull. civ. IV, n° 70 ; D. 2004, p. 1167, note A. Lienhard ; D. 2004, p. 2925, obs. J.-C. Hallouin ; JCPE 2004, I, 929, note A. Rabreau.

dividendes, c'est-à-dire à la part des bénéfices effectivement distribués ; à l'inverse, l'usufruitier n'a aucun droit sur le bénéfice de la société, simplement distribuable.

D'une manière plus générale, le caractère d'ordre public de l'article 578 du code civil n'offre que peu de liberté et les solutions sont parfois incertaines (par exemple, en matière de distributions prélevées sur les réserves). Le recours au droit réel de jouissance spéciale permettrait d'éviter ces difficultés et d'organiser plus librement, donc plus finement, la répartition du droit aux distributions comme la contractualisation des autres droits financiers (droit préférentiel de souscription ou *boni* de liquidation¹⁴).

11. Les quelques questions exposées ci-dessus confirment la grande richesse du DRJS dont il revient désormais aux praticiens d'exprimer tout le potentiel selon leur imagination raisonnée. Nous développerons ci-après quelques exemples de mise en œuvre concrète du DRJS.

B. Mise en œuvre du DRJS sur les droits sociaux

12. **Constitution d'un droit réel inconnu : aspects rédactionnels** - Corolaire de la grande liberté contractuelle dont nous croyons pouvoir bénéficier en la matière, l'absence de régime juridique de « base » ou supplétif de volonté, oblige le praticien à composer à partir d'une « page blanche » pour bâtir un contrat clair, complet, équilibré et efficace.

Le rédacteur devra selon nous, pour bien faire, respecter de manière systématique quelques règles de méthode que nous résumons en trois points principaux :

- prévoir un **préambule clair et concis** contenant, outre quelques définitions des termes utilisés, des principes d'interprétation, un rappel du contexte puis des objectifs poursuivis : expliquer le « pourquoi » avant de détailler le « comment » ; ces prolégomènes auront une vertu pédagogique et une dimension juridique, ils contribueront à éclairer le sens du contrat donc à en améliorer l'effectivité ;

- **adapter les statuts de la société concernée** pour garantir l'effectivité du droit réel conventionnel créé ; en tant qu'il porte sur un bien complexe, le DRJS est susceptible de poser une difficulté particulière quant à son opposabilité à la société ; aussi, en l'état actuel du droit positif, il nous semble incontournable de faire précéder toute convention portant création d'un DRJS d'une modification des statuts afin que ceux-ci en organisent la réception et garantissent ainsi l'opposabilité et l'effectivité de l'instrument ;

- sur le fond de la convention : **caractériser la « spécialité » du droit réel créé** (autrement que par sa seule durée, ainsi que nous l'avons développé ci-avant, V. § 6) afin d'assurer sa qualification, organiser sa durée et préciser son régime juridique.

14. **Exemples de finalités possibles du DRJS** - Pour illustrer la mise en œuvre concrète du DRJS au service

du patrimoine du chef d'entreprise, nous développerons ci-après deux finalités possibles (parmi d'autres) selon que le recours à cette technique permettra d'atteindre une pratique plus aboutie de la dissociation de l'avoir et du pouvoir (1°) ou de faciliter et conforter la mise en œuvre d'autres institutions du droit patrimonial de la famille (2°).

1° Le recours aux droits réels inconnus pour optimiser la dissociation de l'avoir et du pouvoir

15. Si le recours au droit des sociétés (notamment en présence d'une société par actions simplifiée ou d'une société civile où la liberté statutaire est la plus affirmée) permet dans de nombreuses hypothèses de parvenir à une dissociation de l'avoir et du pouvoir (préoccupation récurrente en matière de transmission de patrimoine) par la répartition des droits que rend possible l'intermédiation de la personne morale, nous pensons qu'à la technique sociétaire pourrait être utilement combinés les atouts du droit réel qui nous occupe. Nous en développerons ci-après quelques illustrations selon qu'il s'agit de le mettre en application au service de la transmission de l'entreprise, à titre gratuit ou à titre onéreux, ou en matière de gestion de l'entreprise.

◆ DROIT RÉEL CONVENTIONNEL ET TRANSMISSION À TITRE GRATUIT ENTRE VIFS

16. Appliqué à la transmission à titre gratuit entre vifs, le recours au DRJS peut s'envisager comme réservé soit au profit de l'auteur de la transmission, soit au profit d'un tiers¹⁵.

17. **Droit réel conventionnel réservé au profit du donateur** - Réservé au profit du donateur, le droit réel conventionnel nous semble pouvoir être une alternative pertinente au choix habituel entre faire donation de la pleine propriété de titres sociaux et donation avec réserve d'usufruit, si l'on considère par exemple le cas d'une transmission par laquelle l'actionnaire dirigeant, sans envisager de conserver des dividendes dont il n'a pas besoin (au-delà du « besoin », il peut souhaiter tout spécialement ne plus les percevoir) tout en ayant le souhait de conserver, outre l'accès à l'information sur les activités sociales et le droit de participer aux assemblées générales, celui d'exercer un droit de vote limité à telle ou telle décision. Le recours au droit réel de jouissance spéciale permettra, contrairement à l'usufruit, d'organiser une répartition très fine des utilités de la chose démembrée. Cela d'autant que, ainsi conçu, le droit réel conventionnel pourrait recouvrir :

15 Nous envisageons ici l'utilisation des droits réels inconnus comme permettant de faciliter la transmission de l'avoir et la rétention du pouvoir, suivant des modalités différentes de celles que nous connaissons avec une « simple » réserve d'usufruit ; il pourrait aussi être envisagé, de manière probablement moins fréquente, de recourir au droit réel comme objet même de la transmission à titre gratuit, le donateur conservant la propriété grevée, par exemple dans l'attente de décider de manière définitive des modalités de transmission de l'avoir.

14 S. Le Normand-Caillère, préc., n° 25.

> des **prérogatives « stables » ou fixes** pendant le temps pour lequel il est réservé ; nécessairement temporaire, un droit réel innomé devra être limité dans le temps par un terme certain dans son principe, encore que sa date soit certaine ou incertaine ;

REMARQUE : Il faudra sans doute se préserver du réflexe consistant à affubler le droit réel d'un caractère viager qu'il n'a pas nécessairement (mais qu'il pourrait avoir si telle est la convention des parties).

> des **prérogatives évolutives** permettant de traduire l'intention du donateur de se retirer progressivement soit suivant un calendrier précisément arrêté dans la donation (termes fixes), soit par paliers successifs définis par référence à des critères objectifs (par exemple, évolution du chiffre d'affaires ou tout autre critère comptable, de la survenance de tel ou tel évènement).

18. Droit réel conventionnel concédé au profit d'un tiers

- Réservé au profit du donateur en certaines circonstances, le droit réel conventionnel pourrait aussi être concédé au profit d'un tiers, dans l'acte de donation, par exemple au profit d'un cadre dirigeant de l'entreprise.

Il existe des textes spécifiques tant en matière civile (C. civ., art. 1075-2¹⁶) qu'en matière fiscale (notamment le dispositif de faveur de l'article 790 A du CGI) à l'effet de faire participer à une transmission à titre gratuit un « homme-clef » de l'entreprise qui n'est pas héritier présomptif.

L'allotissement de ce dernier pourrait être adapté à sa situation particulière, notamment afin de lui conférer, sur les titres attribués aux enfants, des prérogatives décisionnelles ou pécuniaires (éventuellement évolutives dans le temps suivant le profil de l'intéressé, la situation de l'entreprise et les attentes de la famille), outre ses pouvoirs d'actionnaires sur les titres qu'il recevrait éventuellement en pleine propriété.

19. Transmissibilité du DRJS - Réservé au profit du donateur ou concédé au profit d'un tiers, le droit réel conventionnel est, sans doute, transmissible¹⁷, dès lors qu'il n'est pas perpétuel.

Dans cette perspective, il peut être envisagé que, réservé au profit du donateur ou concédé à un tiers, il survive au décès de son premier titulaire pour être transmis soit au profit de certains héritiers légaux, soit, à titre onéreux ou à titre gratuit, au profit d'un tiers (y compris une personne morale en cas de transmission à titre onéreux).

16 C. civ., art. 1075-2 : « Si ses biens comprennent une entreprise individuelle à caractère industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral ou des droits sociaux d'une société exerçant une activité à caractère industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral et dans laquelle il exerce une fonction dirigeante, le disposant peut en faire, sous forme de donation-partage et dans les conditions prévues aux articles 1075 et 1075-1, la distribution et le partage entre le ou les donataires visés auxdits articles et une ou plusieurs autres personnes, sous réserve des conditions propres à chaque forme de société ou stipulées dans les statuts ».

17 En ce sens, V. Streiff, Les droits réels de jouissance spéciale : solide alternative à l'usufruit et aux droits d'usage, préc., n° 30.

◆ DROIT RÉEL CONVENTIONNEL ET TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX

20. Dans le **cadre d'une cession de titres**, il pourrait exister un intérêt à réserver au profit du cédant un DRJS, par exemple pour une durée relativement brève, calquée sur la convention d'accompagnement avec des prérogatives évolutives dans le temps permettant son retrait progressif.

Dans le même contexte, il pourrait être prévu la constitution (*per translationem*) d'un droit réel innomé au profit d'un tiers de confiance, afin de faciliter l'exécution de la cession et le changement de gouvernance.

◆ DROIT RÉEL CONVENTIONNEL ET GESTION DE L'ENTREPRISE

21. Si la dissociation de l'avoir et du pouvoir est une préoccupation majeure en matière de transmission d'entreprise, elle revêt une importance significative également en matière de gestion de l'entreprise.

Dans l'optique d'améliorer la gouvernance de celle-ci, il pourrait être envisagé de recourir au DRJS, afin pour les actionnaires de conférer à un tiers de confiance, des prérogatives, essentiellement décisionnelles, définies sur-mesure ; il pourrait s'agir par exemple de conférer à un sage (ou une entité composée de membres réputés tels) un droit de vote pour certaines décisions-clés, soit par leur importance, soit par leur complexité.

2° Le recours au DRJS pour optimiser des institutions du droit patrimonial de la famille

22. Parmi les autres dispositifs relevant du droit patrimonial de la famille et susceptibles d'être appliqués au « patrimoine professionnel », figurent notamment le mandat de protection future et le mandat à effet posthume dont il faut se demander s'ils pourraient être améliorés par le recours au droit réel conventionnel.

23. DRJS et mandat de protection future ? - Dispositif contractuel permettant d'anticiper une situation de vulnérabilité (cas où le mandant ne peut plus pourvoir seul à ses intérêts), il ne peut être envisagé par un dirigeant actionnaire pour garantir la continuité de son entreprise qu'en cohérence et en complément du recours à d'autres solutions relevant du droit des sociétés¹⁸.

En effet, le mandataire désigné n'aura pas, ès-qualités, en cas d'activation du mandat, le pouvoir de gérer l'entreprise mais seulement celui d'accomplir, sur les titres, les actes prévus par le mandat, et notamment l'exercice du droit de vote.

Dans la mesure où le mandat permet tant de conférer au mandataire des pouvoirs larges, y compris (sous réserve d'être

18 Sur ce point, v. not. F. Jourdain-Thomas, Le mandat de protection future, aspects pratiques et sociétés : JCPN 2011, n° 49, 1317. - P. Potentier, Le mandat de protection future, entre écriture et pratique : Defrénois 2018, art. 133a2. - ou encore S. Lerond et A. Couret, Comment concilier le mandat de protection future avec les exigences du droit des sociétés en matière de représentation des associés aux assemblées générales ? : RJDA 2008, p. 219.

notarié) de disposition (et, en matière de vote, le pouvoir de participer, le cas échéant, aux délibérations les plus graves), que d'organiser le contrôle du mandataire et des contre-pouvoirs, nous ne percevons pas à ce stade l'apport significatif que pourrait avoir le recours au droit réel conventionnel pour parachever le mandat de protection future.

24. DRJS et mandat à effet posthume ? - Le mandat à effet posthume est un contrat notarié par lequel le *de cujus* confère à une ou plusieurs autres personnes, physiques ou morales, le pouvoir d'administrer ou de gérer tout ou partie de sa succession pour le compte et dans l'intérêt d'un ou de plusieurs héritiers identifiés, lesquels se trouvent dessaisis de leur pouvoir de propriétaire (de sorte que certains y voient moins un mandat qu'une fiducie testamentaire¹⁹). Il doit être justifié par un intérêt légitime et sérieux qui peut consister en l'existence d'un patrimoine complexe nécessitant des compétences particulières notamment une entreprise : en ce domaine, il peut sans doute être utilisé comme un instrument de transition pour, en cas de décès de l'homme-clé, organiser la cession de l'entreprise ou attendre que les héritiers soient suffisamment compétents et expérimentés.

La question de savoir si les pouvoirs du mandataire peuvent comprendre celui de disposer est controversée, ce qui fait écrire à un éminent auteur qu'en matière de droits sociaux « la prudence milite pour cantonner les pouvoirs du mandataire à la compétence usuelle des assemblées générales ordinaires »²⁰ ; en outre, la Cour de cassation a jugé que le mandataire ne peut s'opposer à l'aliénation des biens par les héritiers²¹.

Cela constitue une faiblesse du mandat à effet posthume et explique sans doute son développement relativement limité depuis la loi du 23 juin 2006.

Afin de conforter le rôle du mandataire à effet posthume, il a rapidement été proposé de doubler le mandat à effet posthume d'une clause d'inaliénabilité²² (apposée à une libéralité, donation ou testament) dont la portée sera nécessairement contrariée par la réserve héréditaire de ceux dans l'intérêt desquels le mandat est mis en place, et du recours à l'ingénierie sociétaire, visant à faire de la personne de confiance désignée un mandataire social.

Et c'est tout naturellement que cette combinaison pourrait être aujourd'hui complétée par la constitution au profit du mandataire d'un droit réel inomé, conférant - pour un temps qui serait celui de la transition - des prérogatives plus ou moins larges, sur une fraction du capital plus ou moins étendue : la réserve héréditaire en constituera, certes, une limite mais sans y faire obstacle car monétarisée donc difficile à défendre²³.

19 M. Grimaldi, Le mandat à effet posthume : Defrénois 2007, 3s., spéc. n° 5.

20 J. Prieur, Mandat à effet posthume et risques liés au décès du dirigeant de société : JCPN 2010, 1057.

21 Cass. civ. 1^{re}, 12 mai 2010 : RTD civ. 2010, p. 602, obs. M. Grimaldi ; Defrénois 2010, art. 39149, obs. F. Sauvage ; JCPN 2010, n° 41, p. 27, note S. Piédelièvre.

22 Sur laquelle v. note M. Grimaldi ss Cass. 1^{re} civ., 12 mai 2010 : RTD civ. 2010, p. 602.

23 M. Grimaldi, Présentation de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités : D. 2006, p. 2551.

II. Droit réel de jouissance spéciale sur les actifs sociaux

25. Une problématique récurrente - L'ingénierie sociétaire, souvent combinée à la technique du démembrement de propriété, est largement utilisée dans le cadre de l'immobilier d'entreprise. Détention du bien à travers une SCI, détention des parts de la SCI par les dirigeants, par la société exploitante ou encore par une holding, démembrement à durée fixe ou viagère, etc. Systématiquement, les statuts sont adaptés sur de nombreux points : l'objet, la répartition des droits de vote, la présence aux assemblées, les différentes majorités, les droits pécuniaires aux résultats et aux réserves, etc.

C'est ainsi que bien souvent le praticien procède en deux étapes : répartir les droits réels entre leurs différents titulaires pour ensuite étendre ou limiter ceux-ci afin de les adapter aux objectifs du client. La reconnaissance de DRJS semble dans ce contexte offrir aux praticiens une nouvelle liberté permettant d'imaginer des solutions sur mesure plus pertinentes que le prêt-à-porter classique ou que la demi-mesure.

26. Objectifs - Afin de déterminer si la création d'un DRJS serait susceptible de mieux répondre aux objectifs d'un client, rappelons ceux qui, classiquement, sont exprimés en matière d'acquisition, de gestion et de transmission de l'immobilier d'entreprise :

- garantir une occupation adaptée et la liberté d'aménagement à son entreprise ;
- se préparer un patrimoine futur au jour de sa retraite susceptible de générer des revenus ;
- séparer l'actif professionnel risqué de l'immobilier en vue de prévenir les conséquences d'une défaillance ;
- permettre la transmission à titre gratuit ou onéreux de l'actif professionnel et isolément de l'actif immobilier ;
- réaliser l'ensemble des opérations d'acquisition, de gestion et de transmission dans un cadre optimisé (financièrement et fiscalement).

Évidemment, selon son âge, sa situation familiale, le niveau de développement et de maturité de son entreprise, l'ordre de ces objectifs sera modifié quand d'autres pourront être rajoutés mais les 5 objectifs précédents sont couramment exprimés par les dirigeants souhaitant acquérir l'immobilier de leur entreprise.

Si l'objectif numéro un conduirait notre dirigeant à inscrire à l'actif la pleine propriété du bien, les trois suivants l'inciteraient au contraire à le conserver dans son patrimoine privé. Partager dans le temps une propriété est justement ce que permet de faire de manière optimale la technique du démembrement. La création d'un DRJS qui serait accordé à l'entreprise au lieu et place d'un usufruit permettrait-elle d'atteindre l'ensemble de ces objectifs avec plus de pertinence et d'efficacité ?

A. La création d'un DRJS portant directement sur l'actif immobilier

1° Quelle contrainte liée à la durée ?

27. S'il semble désormais communément admis que le DRJS pourrait dépasser la durée limite de 30 ans fixée par l'article 619 du code civil, dans la très grande majorité des cas qui nous intéressent ici, cette durée semble largement suffisante. En effet, en imaginant un âge de retraite à 70 ans pour le dirigeant, il faudrait qu'il ait procédé à son acquisition avant 40 ans pour avoir besoin de fixer une durée supérieure à 30 années. Pour autant, c'est bien dans ces cas particuliers que le DRJS pourrait trouver un intérêt. Il serait ainsi possible d'imaginer faire acquérir par l'entreprise un DRJS dont le terme serait fixé à l'âge prévu de cessation des fonctions du dirigeant, ce qui permettrait de dépasser la durée limite de l'article 619. Une telle situation n'est pas sans conséquences en matière d'évaluation notamment avec un terme aléatoire et dont la durée est inconnue. Au-delà de cette difficulté pratique, on peut raisonnablement s'interroger sur la validité juridique (et sur la qualification qu'en donnerait l'administration fiscale) d'un DRJS dont la seule véritable différence avec un usufruit serait la durée de celui-ci²⁴.

2° Occupation intermittente : DRJS et location meublée

28. Il serait possible d'imaginer mettre en place un DRJS dans l'hypothèse d'une occupation intermittente. Le propriétaire d'un bien immobilier destiné à la location saisonnière pourrait ainsi céder ou apporter à son activité de loueur en meublé touristique (ou encore inscrire à l'actif de son exploitation individuelle) un **DRJS portant sur la période touristique. Le bien resterait à usage personnel durant la période hors saison.**

L'évaluation du droit pourrait être déterminée classiquement par une actualisation de la valeur locative nette de charges sur la période couverte et sur la durée accordée. Le droit pourrait à l'évidence faire l'objet d'un amortissement remplissant l'ensemble des critères exigés par le législateur. Cette situation simplifierait grandement l'exploitation et la gestion du bien : pas d'utilisation personnelle à retraiter dans les comptes de l'exploitant pour l'occupation hors saison, pas de retrait d'actif à l'issue de la période convenue, le DRJS s'éteignant naturellement.

La cession d'un DRJS répond ainsi particulièrement bien au partage de l'utilité du bien entre le patrimoine personnel et le patrimoine de l'exploitant : chacun étant titulaire des droits nécessaires à la jouissance qu'il souhaite, la propriété restant dans le patrimoine personnel.

29. **Fiscalement**, l'opération est vertueuse. Si l'inscription à l'actif d'un exploitant individuel, à l'identique de celle portant sur la pleine propriété, est sans frottement fiscal, l'extinction du DRJS devrait être neutre contrairement à la sortie d'actif du bien inscrit au bilan de l'exploitant individuel qui peut, dans certains cas, être partiellement ou totalement imposable. En effet, quand bien même l'article 1133 du CGI ne pourrait trouver à s'appliquer ne s'agissant pas de l'extinction d'un usufruit, on ne voit pas sur quelle base l'extinction du DRJS pourrait être imposée, faute de mutation ou de sortie d'actif. L'administration serait en l'occurrence gagnante puisque l'assiette d'amortissement du DRJS serait, en toute logique, inférieure à celle portant sur la pleine propriété du bien.

Enfin, s'il s'agit d'apporter ou de céder le DRJS à une SARL de famille, par exemple, l'article 13, 5 du CGI ne devrait pas pouvoir s'appliquer, la cession (ou l'apport) ne portant pas sur un usufruit.

Cette technique devrait également pouvoir répondre aux préoccupations d'un contribuable qui a, par méconnaissance, fait l'acquisition de sa résidence secondaire à travers une SCI et qui se retrouve désormais grandement limité²⁵ dans la location meublée de celle-ci lorsqu'il ne l'occupe pas. La SCI pourrait céder le DRJS portant sur la période destinée à la location à l'exploitant, la SCI encaissant alors non plus des revenus locatifs mais le prix de cession d'un DRJS limité à la seule période convenue dans l'acte. Ici encore, l'article 13, 5 ne devrait pas trouver à s'appliquer.

Cas pratique : Soit un bien immobilier dont la valeur en pleine propriété est estimée à 1 000 000 € hors frais (dont terrain 300 000 €).

Le mobilier et les aménagements sont estimés à 50 000 €. La valeur locative en saison (juin-septembre) est égale à 50 000 € bruts - charges locatives (commission sur ventes, entretien) de 15 000 € = 35 000 €.

Ce bien est financé par emprunt à hauteur de 800.000 € (durée 15 ans, taux 1,5 % assurance comprise) et par apport personnel pour le solde (250 000 €).

On peut imaginer deux scénarios, en supposant que le propriétaire souhaite exploiter le bien en le louant en saison pendant une durée de 10 ans avant de prendre sa retraite et de l'occuper à l'année en résidence principale.

- **scénario 1 (classique) :** le bien est inscrit à l'actif du bilan, avec une indemnité d'occupation pour la période hors saison ; en fin de location au terme de 10 ans, le bien sort de l'actif ;

- **scénario 2 : cession d'un DRJS portant sur 4 mois par an pour une durée de 10 ans ;** ce droit est évalué à 296 000 €²⁶.

La simulation de l'exploitation dans les deux scénarios serait ainsi la suivante (sans indexation du revenu, par souci de simplicité) :

24 En ce sens, v. dans le présent dossier S. Quilici et V. Streiff, Droits réels de jouissance spéciale : comparaison avec l'usufruit et pratique en gestion de patrimoine : IP 1-2021, n° 02.2, § 25.

25 La location meublée par une SCI entraîne son assujettissement à l'impôt sur les sociétés (v. S. Lacroix-De Sousa, Le choix de la structure sociale pour la location meublée : IP 4-2020, n° 02.4).

26 Pour le calcul de cette valeur, v. I. Perez Mas, Évaluer un droit réel de jouissance spéciale : IP 1-2021, n° 02.7, § 14.

Scénario 1 : inscription du bien à l'actif	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Revenu locatif	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Indemnité d'occupation hors saison	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Total des revenus	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Charges locatives	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Amortissement (construction et meubles)	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000
Charges financières	11 671	10 948	10 213	9 467	8 710	7 942	7 162	6 370	5 566	4 750
Total des charges	52 671	51 948	51 213	50 467	49 710	48 942	48 162	47 370	46 566	45 750
Résultat	12 329	13 052	13 787	14 533	15 290	16 058	16 838	17 630	18 434	19 250

Scénario 2 : inscription du DRJS à l'actif	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Revenu locatif	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Total des revenus	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Charges locatives	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Amortissement DRJS	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600
Total des charges	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Résultat	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400	5 400

Dans les deux cas, ces revenus sont imposables à l'impôt au barème progressif et aux cotisations de la sécurité sociale des indépendants (SSI, ex-RSI).

Dans le 2^e scénario, à l'issue des 10 ans, le DRJS s'éteint, entraînant la cessation de l'activité sans générer de résultat ni de revenus.

Dans le 1^{er} scénario, la sortie d'actif entraîne la comptabilisation d'une plus-value. En supposant la valeur vénale du bien dans 10 ans à 1 200 000 €, la plus-value sera décomposée en plus-value à court terme à hauteur des amortissements pratiqués, soit 210 000 € et une plus-value à long terme à hauteur de 200 000 €. Que l'exploitant soit loueur en meublé non professionnel ou professionnel, la plus-value reste non imposable (application en l'espèce de l'exonération de l'article 151 septies du CGI en cas de LMP). La plus-value à court terme reste cependant imposable aux cotisations de la sécurité sociale des indépendants.

B. La création d'un DRJS sur des parts sociales de société civile

1° La problématique

30. Le démembrement de propriété portant sur des parts de SCI a été largement commenté par la doctrine et de nombreuses jurisprudences ont permis d'en définir les différents contours tout en validant, au regard de l'acte anormal de gestion ou de l'abus de droit, la pertinence et l'intérêt de ce type d'organisation.

Dans ce schéma, l'un des sujets ayant donné lieu à une décision éclairante du Conseil d'État²⁷ porte sur la méthode de l'actualisation des *cash-flows* (dite DCF pour *Discounted Cash-Flows*) et notamment l'appréhension des flux à actualiser.

27 CE, 30 sept. 2019, n° 419855, Sté Hôtel Restaurant Luccotel et n° 419860, Sté VP Santé, concl. E. Bokdam-Tognetti : IP 1-2020, n° 3, § 44, comm. V. Streiff ; IP 1-2020, n° 6, § 1, comm. L. Chatain.

L'ambiguïté est en effet compréhensible : l'évaluation des flux est déterminée par actualisation des *cash-flows* après prise en compte des remboursements d'emprunt et d'éventuelles mises en réserves alors que les droits détenus (et non acquis car non valorisés dans le calcul lorsque la méthode des DCF est appliquée) portent sur l'intégralité du bénéfice de la SCI. Ainsi, la société d'exploitation se retrouve-t-elle propriétaire d'un usufruit lui donnant théoriquement le droit d'appréhender l'intégralité du bénéfice alors qu'en pratique, celle-ci ne peut que remonter la quote-part du bénéfice disponible en trésorerie.

En l'occurrence, la **cession d'un DRJS portant non pas sur le résultat comptable de la SCI mais sur le *cash-flow* dégagé chaque année** permettrait parfaitement de lever cette ambiguïté apparente, même si aujourd'hui, la jurisprudence récente a parfaitement sécurisé la méthode sur cet aspect.

31. La cession d'un DRJS portant sur les *cash-flows* distribuables au lieu et place d'un usufruit temporaire portant sur les titres de la SCI et dont les statuts prévoient une limitation des fruits distribuables au seul montant du *cash-flow* est-elle pertinente ?

Relevons d'abord qu'en l'occurrence, **rien ne semblerait pouvoir assimiler cette cession à celle d'un usufruit** : la différence est notable et l'on ne devrait pas pouvoir craindre un risque de requalification par le juge de l'impôt. Au surplus, et concomitamment à cette cession, rappelons que l'intérêt dirimant de l'opération consiste à transférer à la société exploitante les droits et les pouvoirs sur le bien qu'elle occupe : le DRJS devra en effet prévoir ce partage des droits de vote au bénéfice et dans l'intérêt de son titulaire.

Fiscalement, les intérêts sont nombreux, non pas en termes d'optimisation mais plutôt de simplicité et de sécurité :

- plus de risques en matière de rehaussement du prix en raison d'une approche différente de l'évaluation même si celle-ci est désormais très largement circonscrite par la jurisprudence actuelle ;

- non-application de l'article 13, 5 du CGI même si l'intérêt est largement limité par la valeur généralement très faible de l'usufruit lorsqu'il est déterminé par actualisation des *cash-flows* ;

- simplicité lors de l'enregistrement de l'acte grâce à la non-application du barème de l'article 669 qui veut que les droits lors d'une cession d'un usufruit temporaire soient calculés sur un pourcentage (23 % par période de 10 ans) de la valeur de la pleine-propriété ; en l'occurrence, l'assiette des droits serait la valeur de cession du DRJS.

Concernant la détermination du résultat de la SCI, la cession d'un DRJS devrait emporter les mêmes effets que celle d'un usufruit, l'article 238 bis K du CGI visant en effet « *les droits dans une société* » et non l'usufruit ou la pleine propriété.

2° Une rédaction habile de la cession du DRJS

32. Une interrogation demeure cependant, qu'il semble possible de résoudre par une rédaction habile de la cession du DRJS.

Dans l'hypothèse d'une cession d'un usufruit temporaire, le cédant reste nu-propiétaire et il ne viendrait à personne l'idée d'imposer entre ses mains la quote-part du résultat de la SCI non appréhendée par l'usufruitier. C'est en effet ce dernier qui doit légalement déclarer l'intégralité du résultat indépendamment de sa mise en distribution et des éventuels prélèvements ou non-prélèvements opérés.

Si l'on détache de la pleine propriété un DRJS portant exclusivement sur les *cash-flows* et non sur l'intégralité du bénéfice de la société, on doit en déduire que le cédant reste plein propriétaire de la partie non cédée : ce qui pourrait s'apparenter à une nue-propiété pour la partie correspondant à la jouissance cédée et à une pleine propriété pour le reste du résultat de la société. À l'évidence, une telle opération ne ferait pas l'affaire du cédant qui resterait imposable sur la seule partie du résultat non appréhendable en termes de trésorerie... *A contrario*, l'imposition du titulaire du DRJS serait, pour sa part, limitée uniquement à la quote-part de résultat appréhendé.

Il conviendrait donc, pour contourner cette difficulté, de procéder à la cession d'un DRJS portant sur le résultat limité au *cash-flow* mais intégrant en termes de charges la prise en compte de l'intégralité de la fiscalité due sur le résultat comptable de la SCI. Une telle stipulation resterait possible dès lors que la valeur du DRJS serait déterminée par actualisation des flux intégrant évidemment la remontée de *cash-flows* et le paiement de l'impôt dû sur le résultat. Cette approche aurait également le mérite de mettre un terme à la controverse doctrinale sur la prise en compte, dans le calcul de l'évaluation de la valeur de l'usufruit, de l'impôt supporté par l'usufruitier (relevons que ni l'administration, ni la jurisprudence à ce jour n'évoquent l'hypothèse d'une non-prise en compte de celle-ci).

3° Des droits limités à une partie des actifs de la SCI ou d'un bien mixte

33. On peut également imaginer recourir à la cession d'un DRJS lorsque la **SCI propriétaire des locaux occupés par l'exploitant se trouve détenir d'autres biens immobiliers n'intéressant pas la société d'exploitation**. En effet, l'objectif n'est pas de contrôler ou de disposer de pouvoirs sur la société civile elle-même mais de passer par cette étape pour garantir à l'occupant des droits et pouvoirs sur le local qu'il occupe. Une SCI détenant ainsi deux biens, l'un loué à une société exploitante et l'autre à un tiers pourrait ainsi céder un DRJS portant sur les parts de la SCI mais ne donnant droit exclusivement qu'au *cash-flow* dégagé par le bien qu'elle occupe et des droits et des pouvoirs d'arbitrage (renouvellement du bail, indexation, réalisation de travaux, cession, etc.) sur ce seul bien. En l'état, le résultat de la SCI serait réparti entre le titulaire du DRJS et le cédant, les droits de vote seraient également répartis selon la nature des décisions soumises à l'assemblée tandis que des conventions en termes de gestion des actifs permettraient de transférer les droits et les pouvoirs sur le bien utile à l'exploitant.

34. Un autre cas d'application intéressant pourrait être la **détention d'un bien mixte, pour partie exploité commercialement, pour partie à usage d'habitation**. Un tel cas de figure se rencontre régulièrement tant chez des commerçants (local commercial au rez-de-chaussée et appartement à usage d'habitation en étage) que chez les professions libérales (médecins, avocats, conseil, etc.) dont une partie de l'habitation est aménagée à usage professionnel. Dans l'hypothèse d'une cession d'un usufruit portant sur les titres de la SCI, un bail d'habitation est conclu et un loyer versé pour la partie privative. Or, cette situation complexifie les relations entre la SCI, la société d'exploitation et l'associé.

La cession d'un DRJS portant sur les parts de la SCI et donnant des droits et des pouvoirs uniquement sur le bien

exploité professionnellement ou commercialement permettrait de mettre à la disposition sans loyer (et évidemment sans prise en compte par la SCI des charges inhérentes, telles que l'amortissement, les charges locatives, les charges financières, etc.) la part privative. Il n'y aurait dans cette hypothèse aucun avantage en nature à constater, ni aucun loyer à verser pour l'associé qui disposerait, comme cela se fait régulièrement, de la mise à disposition du bien par la SCI en sa qualité d'associé, quand bien même celle-ci encaisserait un loyer et supporterait les charges relative à la partie professionnelle : ces revenus seront remontés dans les comptes de la société exploitante titulaire d'un DRJS portant exclusivement sur cette quote-part du bien immobilier.

L. BENOUDIZ et S. GUILLAUD-BATAILLE ■