



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 28171

Texte de la question

M. Éric Straumann interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la question de savoir si une acquisition démembrée constitue un abus de bien social. Ce système permet aux dirigeants de société d'acquérir la nue-propriété du bâtiment, l'usufruit étant acquis pour quinze ans par la société, dont le nu-propriétaire du bâtiment est, par ailleurs, le principal actionnaire. Cette solution est économiquement plus intéressante que la location par bail commercial. Plus particulièrement, un dirigeant a acquis la nue-propriété d'une maison contiguë à son habitation. Cela lui permet de recevoir dans une certaine convivialité et surtout discrétion ses fournisseurs et/ou clients principaux et, en général, les partenaires de la société. Elle permet également un développement harmonieux et conséquent de l'activité de la société. Ce bâtiment ainsi acquis n'est pas occupé à titre privé par le dirigeant, mais exclusivement à des fins professionnelles. Une interrogation demeure quant au montage juridique, qui pourrait constituer un abus de bien social, selon certains spécialistes, car la société a, en théorie, les moyens financiers d'acquérir la pleine propriété de ce bâtiment. Dans le même ordre d'idée, la qualification d'abus de biens social peut-elle être retenue en cas d'acquisition du bâtiment par une SCI dont l'associé principal est par ailleurs le principal actionnaire de la société locataire, société locataire ayant en théorie les moyens financiers d'acquérir ce bâtiment. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui apporter des éléments de réponse afin de dissiper les éventuels malentendus à ce sujet.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, a l'honneur de faire connaître à l'honorable parlementaire que l'infraction d'abus de bien social doit permettre de sanctionner les dirigeants qui font un usage des biens de la société qu'ils savent contraire à l'intérêt social, à des fins personnelles ou pour favoriser une autre société ou entreprise dans laquelle ils sont directement ou indirectement intéressés. Pour exercer son activité économique, une société doit avoir des locaux à sa disposition. Différents types de contrats permettent à une entreprise de bénéficier de tels locaux : contrat de vente, contrat de bail. Dans le cadre de la gestion de la société, les dirigeants sociaux sont libres de choisir les modalités contractuelles qui leur paraissent les plus adaptées à la situation de leur entreprise. Les montages juridiques décrits dans la question consistent soit en une acquisition démembrée d'un bien immobilier, soit en la mise en location d'un bien immobilier, propriété d'une société civile immobilière, elle-même détenue majoritairement par le principal actionnaire de la société locataire. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fonds, il ne semble pas que ces montages juridiques constitueraient en tant que tels des abus de biens sociaux. En effet, si l'opération semble pouvoir être réalisée dans l'intérêt du dirigeant de la société, elle ne sera pas pour autant forcément contraire à l'intérêt social. Elle dépendra, en réalité, des conditions économiques dans lesquelles seront réalisées les transactions. Il conviendra, par exemple, d'analyser le montant de l'acquisition du bien, à la fois par l'usufruitier et le nu-propriétaire, l'origine des fonds, la durée de l'usufruit ainsi que les conditions dans lesquelles l'usufruit prendra fin. La capacité de la société à acquérir la pleine propriété du bien est inopérante pour déterminer si les faits en cause peuvent recevoir la qualification d'abus de biens sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Éric Straumann](#)

Circonscription : Haut-Rhin (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28171

Rubrique : Sociétés

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juillet 2008, page 6311

Réponse publiée le : 5 mai 2009, page 4357