



Société, immeuble et communauté : les possédés !

Une nouvelle affaire est venue illustrer la difficulté que rencontrent manifestement certaines personnes, y compris parmi les acteurs du droit, à cerner la logique d'emploi d'une société civile et les conséquences pratiques de son utilisation. Aussi étonnant qu'apparaisse la chose, le constat ne souffre aucune discussion. Exemple par la communauté, avec comme souvent le divorce en toile de fond.

Des époux mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts se séparent. La liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux posent problème, notamment s'agissant d'une société civile créée en cours d'union par le mari avec son frère (la SCI *Eugénie*).

La Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, dans un arrêt du 19 février 2020, « *l'ensemble du patrimoine acquis par la SCI Eugénie est la propriété de la communauté* » puisque « *les parts sociales détenues par [le mari] sont communes* ».

La Cour de cassation ne peut se satisfaire de cette analyse, qui fait tout simplement fi de la société civile et de sa personnalité morale.

La voilà en conséquence contrainte de rappeler les bases les plus élémentaires, en brandissant au passage les grands principes, et du régime de communauté, et du droit des sociétés (C. civ., art. 1401 et 1832).

Ainsi « *n'entrent pas en communauté les éléments du patrimoine acquis par une société dont l'un des époux communs en biens est associé* » (Cass. 1^e civ., 2 mars 2022, n^o 20-20.278). C'est pourtant si simple !

Et pour enfoncer le clou, citons, comme l'a fait d'ailleurs la Cour de cassation, l'argument principal déployé par les conseils du mari : « *les biens d'une société n'appartiennent pas à ses associés, qui ne sont titulaires de droits que sur les parts qu'ils détiennent dans la société* ».

Malheureusement, ce type de confusions n'est pas rare. Sans remonter bien loin, mentionnons par exemple un remarquable loupé cour d'appel d'Aix-en-Provence, en présence d'une communauté légale à nouveau.

Alors qu'un garage est acquis pendant le mariage par une société dont le mari est propriétaire en propre de la moitié des parts composant le capital social, les juges ont

affirmé qu'il « *est réputé avoir été acquis au moyen de fonds communs et que [l'épouse] a droit à récompense sur la valeur de ce bien au jour du partage* ».

Intervention de la Cour de cassation : « *en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que ce garage n'avait pas été acquis par l'époux pendant le mariage, mais par la société New York Properties, la cour d'appel (...) n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations* » (Cass. 1^e civ., 17 oct. 2019, n° 17-28.996).

Autant la distinction entre qualité d'associé et parts elles-mêmes est subtile – avec comme corollaire des conséquences multiples et parfois contrintuitives –, autant invisibiliser la personne morale pour ne retenir que la situation des associés constitue une confusion difficile à admettre, dès lors que la solution relève de la plus élémentaire logique. Demandez-vous simplement qui possède quoi, et vous aurez la réponse à la plupart de vos questions.