

Les goûters de l'évaluation | 4ème édition : l'évaluation de parts sociales de S.C.I



Intervenants :

Adeline DESTHULLIERS, expert en évaluation immobilière, expert comptable, expert près la cour d'appel d'Amiens

Philippe FAVRE-REGUILLON, MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, expert foncier et agricole.



SOMMAIRE

- ❖ Poser les bases essentielles de l'évaluation de parts de S.C.I
- ❖ Distinguer les grands types de méthodes
- ❖ Rappeler le cadre juridique et méthodologique
- ❖ Aborder les ajustements via les décotes
- ❖ Conclusion / Pour en savoir +




Rappels sur les S.C.I

Définition juridique – Code civil, art. 1845 à 1870-1

Une **Société Civile Immobilière (SCI)** est une société civile *non commerciale* constituée entre deux personnes ou plus, dans le but de **détenir et gérer un patrimoine immobilier**.

La SCI **détient juridiquement les immeubles** : ce sont les **parts sociales** qui sont réparties entre les associés.

Chaque associé est **indéfiniment responsable** des dettes sociales **à proportion de sa part**, mais **non solidairement**.

 **But principal** : Faciliter la gestion, la transmission ou l'organisation d'un patrimoine immobilier **via un véhicule sociétaire souple**, tout en dissociant propriété et gestion.

Spécificité : les parts ≠ immeubles

Un associé **ne détient pas directement une quote-part d'un immeuble**, mais **des parts sociales** représentant des **droits sur le capital** de la SCI.



Cela implique :

Une **évaluation juridique** et **financière** différente de celle d'un bien immobilier en direct

Une **soumission aux clauses statutaires**, pactes, restrictions

Une **liquidité limitée** sur le marché secondaire

Typologie des SCI et impact sur l'évaluation

 **A retenir : la forme juridique influence directement les méthodes applicables**

Type de SCI	Objectif	Méthode d'évaluation privilégiée
SCI de gestion	Détention/location d'immeubles	ANR, méthode de rendement
SCI à l'IR	Transparence fiscale (revenus imposés chez les associés)	Patrimoniale
SCI à l'IS	Traitement fiscal distinct (amortissements, VNC)	Plus complexe : ANR retraité, rendement, DCF
SCI d'attribution	Attribution en jouissance ou en propriété	Valeur vénale brute des biens
SCCV (Construction-Vente)	Revente immobilière – activité commerciale déguisée	Logique de promoteur : méthode de bilan promoteur, DCF

Contextes d'évaluation

Le contexte détermine la méthode utilisée :

- ✓ **Amiable** : plus de liberté dans l'approche
- ✓ **Contentieux** : méthode encadrée et justifiable
- ✓ **Fiscal** : prudence accrue + anticipation des contrôles.

Contexte amiable :

- ✓ Cession de parts entre associés ou à un tiers
- ✓ Transmission familiale (donation, apport, restructuration)
- ✓ **Objectif : sécuriser un prix juste et partagé**

Contexte contentieux :

- ✓ Retrait d'associé, divorce, mésentente, décès
- ✓ Application de l'article 1843-4 du Code civil
- ✓ **Expert désigné pour fixer une valeur indépendante**

Contexte fiscal :

- ✓ Déclaration IFI
- ✓ Donations et successions (droits de mutation)
- ✓ **Nécessité de justifier la valeur aux yeux de l'administration**

Mission de l'évaluateur

L'évaluateur doit être **indépendant, rigoureux, impartial.**

Il agit dans le cadre de **l'article 1843-4 du Code civil, et des normes professionnelles (TEGoVA, Charte de l'expertise).**

Sa **responsabilité** porte sur la **justification** des hypothèses et de la méthode retenue :



Déroulement de la mission

Étapes clés :

Prise de connaissance

Collecte des données

Analyse juridique et comptable

Visite et valorisation des immeubles

Rapport final

Analyse juridique



Les statuts de la SCI

Clauses d'agrément à la cession
Clauses de préemption, d'exclusion ou d'inaliénabilité
Règles de majorité et de gouvernance



Pactes d'associés / conventions

Droits de sortie
Priorité de rachat
Engagements extra-statutaires



Autres éléments à impact

- **Démembrement de propriété** (usufruit / nue-propriété)
- **Servitudes ou droits réels** attachés aux biens
- **Indivision** entre associés ou ayants droit

Analyse locative

- Baux en cours (durée, loyers, charges)
- Droits au bail, conditions de résiliation
- Occupation gratuite ou familiale

Analyse financière

Objectif : s'assurer que la base est fiable

- En cas d'utilisation d'une **situation nette réévaluée**, elle doit reposer sur un **bilan analysé et retraité**
- **Valider les revenus locatifs** pour apprécier **la rentabilité réelle** via le **compte de résultat**

Points d'analyse :

Bilan : actif (immeubles, trésorerie, passif (emprunts, CCA))

Compte de résultat : loyers, charges, résultat net

Points d'attention

– Comptabilité des SCI



Pas d'obligation comptable

Les SCI à l'IR ne sont pas tenues de tenir une comptabilité

Seule exigence : déclaration 2072 si revenus fonciers

Conséquences pour l'évaluation

Informations souvent parcellaires ou dispersées

Nécessité de reconstituer les données financières

Si comptabilité existe :

Vérifier sa nature : engagements / trésorerie / mixte

Identifier qui la tient : cabinet ? gérant ? personne ?

Méthodes d'évaluation directes et indirectes

MÉTHODES INDIRECTES

Valorisation de l'actif immobilier

MÉTHODES DIRECTES

Méthode de DCF, par le revenu, rendement des dividendes ...

Valeur de l'actif économique ou VE (Valeur de l'entreprise)

Endettement financier net / autres ajustement

Valeur des capitaux propres (VCP)

Pondération des méthodes

Qu'est-ce que la pondération ?

La pondération consiste à combiner plusieurs méthodes d'évaluation, en leur attribuant un poids relatif, afin d'obtenir une valeur finale plus représentative de la réalité économique de la SCI.

Il est fréquent de combiner plusieurs méthodes –

Exemple courant

- ✓ 70% Actif Net Réévalué (ANR)
- ✓ 30% Méthode de rendement

Objectif : Refléter de manière équilibrée la valeur patrimoniale de la capacité de rendement de la SCI

La pondération dépend :

- ✓ Du type de SCI (gestion, attribution, SCCV...)
- ✓ Du régime fiscal (IR vs IS)
- ✓ Du contexte d'évaluation (amiable, contentieux, fiscal)

A retenir :

- **La pondération doit être justifiée dans le rapport :**
- **elle n'est ni automatique, ni standardisée.**

Les décotes

Qu'est-ce qu'une décote ?

Une décote est une réduction appliquée à la valeur théorique des parts sociales, pour tenir compte de contraintes ou de limites spécifiques à leur détention, leur liquidité ou leur pouvoir.

Les décotes viennent ajuster la valeur théorique :

- ✓ Décote d'illiquidité (marché restreint)
- ✓ Décote de minorité (absence de pouvoir)
- ✓ Restrictions statutaires (agrément, indivision)



Attention

- **Justification indispensable, pas de cumul mécanique.**
- **Notion de décotes cumulatives / successives**

Conclusion

. Pour conclure, l'évaluation des parts de SCI repose sur :

La bonne compréhension du contexte
L'analyse juridique et financière rigoureuse
Le choix méthodologique justifié
Une transparence dans le rapport

Pour en savoir +

- ✓ « Guide pratique d'évaluation des parts de Société Civile Immobilière (SCI) » (A. & M. Desthuilliers, auto-ed., mars 2025)
- ✓ « Evaluation des parts sociales de SCI : analyse pratique d'une décennie de décisions judiciaires" (Ph. Favre-Réguillon, AJDI, fev. 2017)

