

R.G : 09/04743

**COUR D'APPEL DE ROUEN**

Des minutes du Secrétariat-Greffe  
de la Cour d'Appel de ROUEN a  
été extrait ce qui suit

**CHAMBRE 1 CABINET 1**

**ARRET DU 03 NOVEMBRE 2010**

**DÉCISION DÉFÉRÉE :**

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'EVREUX du 25 Septembre 2009

DR (x3)

DB

C

CE=C

**APPELANTE :**

**MONSIEUR LE DIRECTEUR DE LA DIRECTION DES SERVICES  
FISCAUX DE L'EURE**  
Boulevard Georges Chauvin  
27022 EVREUX CEDEX

06 11 11 20 10

représentée par la SCP DUVAL BART, avoués à la Cour

le 14/12/10.

copie Me  
Furéal.

copie : Me Michaud.

**INTIMES :**

**Madame Nathalie DUBUC épouse REY**  
17 rue Saint Louis  
27200 VERNON

représentée par Me COUPPEY, avoué à la Cour

assistée de Me Nathalie CATTEAU-LEFRANCOIS, avocat au barreau d'EVREUX

**Monsieur Claude REY**  
17 rue Saint Louis  
27200 VERNON

représenté par Me COUPPEY, avoué à la Cour

assistée de Me Nathalie CATTEAU-LEFRANCOIS, avocat au barreau d'EVREUX

### **COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 22 Septembre 2010 sans opposition des avocats devant Madame LE BOURSICOT, Président de Chambre, rapporteur, en présence de Monsieur GALLAIS, Conseiller,

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour composée de :

Madame LE BOURSICOT, Président de Chambre  
Monsieur GALLAIS, Conseiller  
Madame PRUDHOMME, Conseiller

### **GREFFIER LORS DES DEBATS :**

Monsieur HENNART, Greffier

### **DEBATS :**

A l'audience publique du 22 Septembre 2010, où l'affaire a été mise en délibéré au 03 Novembre 2010

### **ARRET :**

CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 03 Novembre 2010, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile,

signé par Madame LE BOURSICOT, Président de Chambre et par Monsieur HENNART, Greffier présent à cette audience.

\*  
\*       \*  
\*

M. et Mme REY sont assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ; à ce titre ils ont déposé les déclarations ISF au titre des années 2004, 2005 et 2006.

M. REY, médecin, exerçait sa profession jusqu'en 2005 à Vernon au sein de la SA Clinique Sainte-Marie dont il était associé. Il avait au sein de cette société un compte courant associé de 140 153 €. Il était également associé de la SCI Saint-Lazare, le bailleur de la SA Clinique Sainte Marie.

M. Mme REY ont reçu le 19 mars 2008 une proposition de rectification datée du 14 mars 2008 par laquelle l'administration fiscale procédait au rehaussement de leur ISF au titre des années 2004 2006 et 2007 pour les sommes suivantes :

- 148 153 € au titre du compte courant d'associé de M. REY dans la SA Clinique Sainte-Marie qui n'avait pas été portée dans la déclaration d'ISF 2004,
- 442 310 € au titre de la valorisation des parts de M. REY détenues dans la SCI Saint-Lazare pour la déclaration d'ISF 2006,
- 388 976 € au titre de la valorisation des parts de M. REY détenues dans la SCI Saint-Lazare pour la déclaration d'ISF 2007.

L'ensemble de ses rehaussements s'est traduit par une imposition supplémentaire d'un montant de 7590 € comprenant 6991 € en principal et 599 € d'intérêts de retard. Par courrier du 19 mai 2008, Monsieur et Madame REY ont contesté les rehaussements proposés. En réponse à leurs observations, l'administration fiscale par courrier du 10 juin 2008 a maintenu ses rehaussements. Par la suite M. et Mme REY ont reçu un avis de mise en recouvrement faisant état d'un montant à régler de 7590 €.

Par réclamation du 3 octobre 2008, Monsieur Mme REY ont contesté l'ensemble des rehaussements effectués sur leur déclaration d'impôt de solidarité sur la fortune au titre des années 2004, 2006 et 2007. Dans sa réponse du 13 novembre 2008 reçue le 15 du même mois, l'administration fiscale a rejeté cette réclamation contentieuse.

Le 13 janvier 2009, M. et Mme REY ont assigné l'administration fiscale devant le tribunal de grande instance d'Évreux afin que :

- la décision du 13 novembre 2008 du directeur des services fiscaux soit déclarée non fondée,
- il soit fait droit à leur demande quant à la décharge de rehaussements,
- les services fiscaux soient condamnés au remboursement des frais exposés pour constituer des garanties conformément à l'article L. 208 du livre des procédures fiscales,
- les services fiscaux soient condamnés aux entiers dépens et à leur verser le montant des frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 25 septembre 2009, le tribunal de grande instance d'Évreux a :

- déclaré infondée la décision du directeur des services fiscaux de l'Eure du 13 novembre 2008 ayant rejeté la réclamation des époux REY relative aux redressements qui ont été proposés le 14 mars 2008 et maintenues par l'administration le 10 juin 2008,
- ordonné la décharge des impositions et des pénalités notifiées en conséquence de ces rehaussements,
- condamné l'administration des impôts à rembourser les frais exposés par les époux REY pour la constitution des garanties,
- condamné l'administration des impôts au paiement aux époux REY, d'une somme de 1800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens prévus par les articles L.207 et R. 207 - 1 du livre des procédures fiscales,
- ordonné l'exécution provisoire.

Le 19 octobre 2009, l'administration fiscale a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 25 janvier 2010, aux termes desquelles il est fait expressément référence pour l'exposé complet des moyens, l'appelante soutient que :

- les comptes courants d'associés ouverts dans une société présentent le caractère d'une créance qui doit être comprise dans l'assiette de l'ISF,
- pour le cas de sommes en compte courant détenues dans les sociétés en difficulté et si le compte n'est pas bloqué, il appartient au redevable de les évaluer à la valeur pour laquelle elles peuvent être recouvrées, compte tenu de la situation financière de la société,
- il est apparu constant que M. REY détenait, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004, une créance de 148 153 € en compte courant dans la SA Clinique Sainte Marie,
- pour justifier l'absence de déclaration de cette créance, M. REY a opposé l'enclenchement d'une procédure d'alerte sur la situation intercalaire de la société à la date du 30 septembre 2003 faisant apparaître une perte, des décisions du conseil d'administration du 15 décembre 2003 et la mise en liquidation judiciaire de la société le 12 mai 2005,
- cependant, le conseil d'administration de la clinique dans sa séance du 15 décembre 2003 a pris diverses mesures pour améliorer la situation financière de la clinique; à la suite de ces décisions le compte courant de M. REY a fait l'objet d'un dépôt de 43 000 € le 23 décembre 2003 et de 75 000 € le 24 novembre 2004,
- une augmentation de capital du 8 décembre 2004 a été effectuée en totalité par compensation des créances liquides et liquides et exigibles détenues par M. REY dans la SA Clinique Sainte-Marie,
- il ne peut donc être valablement affirmé qu'à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004, M. REY, qui par ailleurs avait accepté de participer le 8 décembre 2004 à une augmentation de capital, n'avait pas la possibilité de recouvrer la créance qu'il détenait dans cette société,
- les développements sur la situation de la société en 2005, postérieurs à la date du fait générateur de l'impôt, ne pouvaient être opposés pour apprécier la situation du compte courant litigieuse à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004,
- concernant l'évaluation des parts sociales détenues dans la SCI Saint-Lazare, la valeur vénale des parts de cette SCI ne pouvait être évaluée pour une valeur inférieure au terrain, à la construction, ainsi qu'aux biens qui constituaient l'accessoire de la construction et ne pouvaient être sortis sans abîmer l'immeuble, et à la valeur des créances que détenait la SCI sur les tiers sous déduction des dettes figurant au bilan,
- pour ce motif la valorisation a été effectuée par l'administration à partir des éléments du bilan de la société faisant ressortir une valeur comptable de 1 997 953 €, soit 19 779,53 € la part,
- cette évaluation, en ce qu'elle se fonde sur l'actif net de la société, déterminée après déduction du passif exigible, est apparue réaliste pour ce qu'elle concernait en définitive la valorisation des parts d'une société civile immobilière propriétaire d'un immeuble libre d'occupation et disposant d'installations.

L'administration fiscale demande donc à la cour de :

- réformer le jugement entrepris,
- dire que le montant du compte courant d'associé détenu par M. REY dans la SA Clinique Sainte-Marie à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doit être compris dans les bases de l'ISF au titre de l'année 2004 et que la valeur des parts sociales détenues par M. REY dans la SCI Saint Lazare ressort à la somme à 19 579,53 € pour chacune des années 2006 et 2007,
- condamner Monsieur et Madame REY entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs dernières conclusions signifiées le 22 juin 2010, aux termes desquelles il est fait expressément référence pour l'exposé complet des moyens, M. et Mme REY répliquent que :

- la clinique Sainte-Marie connaissait des difficultés financières dès 2003, son résultat pour cet exercice étant déficitaire de 224 302 €, de sorte que le conseil d'administration lors de sa séance du 15 novembre 2003 envisageait de nombreuses solutions pour améliorer sa situation financière, telle que la révision de la redevance

versée par les praticiens à la Clinique, la diminution du loyer versé à la SCI Saint Lazare, une renégociation des contrats de prestation de services en cours etc.,

- M. REY, comme le précise l'administration fiscale, a participé à cet effort financier, notamment en effectuant un versement 23 décembre 2003,
- l'administration fiscale interprète la décision du conseil d'administration et le versement effectué par M. REY comme la preuve qu'il existait une volonté de maintenir l'activité de la Clinique,
- or toutes ces mesures ont été prises car la SA Clinique Sainte-Marie ne pouvait plus payer ses créanciers, et au 1<sup>er</sup> janvier 2004, elle était dans l'impossibilité totale de payer ses dettes,
- en définitive elle a fait l'objet d'une procédure collective qui a abouti à la liquidation judiciaire prononcée le 12 mai 2005, de sorte que M. REY a perdu son compte courant pour un montant de 148 153 €,
- par conséquent, en application de l'article 758 code général des impôts et de la jurisprudence, M. REY pouvait légitimement estimer que le compte courant détenu dans la SA Clinique Sainte-Marie n'avait aucune valeur dans la mesure où il ne pouvait pas bénéficier du remboursement de sa créance au 1<sup>er</sup> janvier 2004,
- concernant l'évaluation des parts sociales détenues dans la SCI Saint Lazare, M. REY pouvait bénéficier d'une exonération d'ISF au titre des biens professionnels sur les titres qu'il détenait dans cette société conformément à l'article 885 O du code général des impôts,
- du fait de la liquidation judiciaire de la SA Clinique Sainte-Marie prononcée le 12 mai 2005, les parts détenues dans la SCI Saint Lazare ne pouvaient plus être considérées comme des gains professionnels et devaient être pris en compte dans sa déclaration d'ISF au titre de 2006 et 2007 pour leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de chacune de ces années,
- M. REY, propriétaire de 50 % sur 100 de la SCI les a déclarées pour 566 686 € en 2006 et pour 600 000 € en 2007,
- l'évaluation de l'administration fiscale est purement théorique et n'a tenu compte ni de la dépréciation des installations et agencement, ni de la perte de locataire, ni de l'absence de valeur de rendement, de valeur de productivité et des perspectives d'avenir, ni de la dépréciation des titres en raison de la clause d'agrément et de la qualité d'associé égalitaire de M. REY.

M. Mme REY demandent donc à la cour de :

- débouter la direction des services fiscaux de l'ensemble de ses demandes,
- confirmer le jugement du tribunal de grande instance d'Évreux en date du 25 septembre 2009,
- dire que la valeur du compte courant d'associé détenu par Monsieur REY dans la SA Clinique Sainte-Marie à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004 est nulle, et que la valeur des 50 parts sociales détenues par M. REY dans la SCI Saint Lazare est conforme à l'estimation qu'il en a faite, soit 566 686 € en 2006 et 2007,
- condamner les services fiscaux aux entiers dépens conformément à l'article R. 207 - 1 du livre des procédures fiscales et aux frais irrépétibles.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 30 juin 2010.

## **SUR CE, LA COUR**

### *Sur les comptes courants d'associés*

Attendu, ainsi que l'a rappelé le tribunal, que les sommes placées au crédit d'un compte courant d'associé au sein d'une société ne constituent pas une augmentation de ses fonds propres, mais s'analysent en un prêt consenti par l'associé qui doit dès lors porter la créance qui en résulte à sa déclaration d'ISF ;

Attendu que le compte courant associé détenu par M. REY dans la société Clinique Sainte Marie n'était pas un compte courant bloqué puisque aucun terme n'en affectait le remboursement, de sorte que l'article 758 du code général des impôts est applicable à l'espèce; qu'en application de ce texte, les sommes détenues sur le compte courant doivent être évaluées par le contribuable lors de sa déclaration, à la valeur pour laquelle elles peuvent être recouvrées, compte tenu de la situation financière de la société, valeur qui peut être contestée par l'administration des impôts;

Attendu qu'il est constant que la créance détenue par M. REY en compte courant dans la SA Clinique Sainte Marie s'élevait à la somme de 148 153 € à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004 ; que M. REY déclarant avoir estimé que sa créance n'avait plus aucune valeur à cette date, car irrécouvrable, ne l'a pas portée à sa déclaration ISF, mais que l'administration fiscale l'a réintégré pour son montant nominal;

Attendu que cependant, il ressort des pièces communiquées par M. REY, que la SA Clinique Sainte Marie connaissait des difficultés financières importantes dès l'exercice 2003; que son commissaire aux comptes a déclenché la procédure d'alerte prévue par l'article 234-1 du code de commerce le 12 novembre 2003, après avoir constaté un déficit d'exploitation de 268 856 € au 30 septembre 2003 et a demandé au président du conseil d'administration de lui indiquer précisément et par écrit les mesures arrêtées ou envisagées à court terme afin de sortir l'entreprise de sa situation extrêmement délicate; que lors de la réunion du conseil d'administration de la SA Clinique Sainte Marie du 15 décembre 2003, plusieurs solutions ont été envisagées pour améliorer la situation financière de la société, laquelle apparaissait effectivement très critique ; que M. REY - de même que M. Barthélémy, également associé administrateur de la SA Clinique Sainte Marie - , a alors avancé des liquidités en compte courant dans les comptes de la société, de manière à lui offrir des disponibilités de trésorerie et à lui permettre de payer ses dettes envers ses autres créanciers, dans l'attente d'éventuels effets bénéfiques des mesures envisagées;

Attendu qu'il en ressort qu'à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004, la situation financière et les perspectives de la société étaient à ce point obérées que M. REY était fondé à estimer que sa créance au titre du compte courant était alors irrécouvrable et que partant, sa valeur était nulle et qu'il n'avait pas à en porter le montant dans sa déclaration au titre de l'ISF; que par ailleurs, l'administration des impôts qui conteste cette estimation, ne rapporte pas la preuve contraire, à savoir que M. REY aurait pu alors recouvrer sa créance, compte tenu des difficultés financières de la SA Clinique Sainte Marie;

Attendu que par conséquent, l'administration fiscale sera déboutée de sa demande tendant à voir dire que le montant du compte courant d'associé détenu par M. REY au sein de la SA Clinique Sainte Marie à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004 doit être compris dans les bases de l'ISF dû au titre de l'année 2004 ; que le jugement entrepris sera confirmé sur ce point;

#### *Sur l'évaluation des parts sociales détenues dans la SCI Saint-Lazare*

Attendu qu'il est constant que du fait de la liquidation judiciaire de la SA Clinique Sainte-Marie prononcée le 12 mai 2005, les parts détenues dans la SCI Saint-Lazare ne pouvaient plus être considérées comme des biens professionnels à compter de cette date et qu'ils devaient être pris en compte dans la déclaration ISF au titre de 2006 et 2007 pour leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier de chacune de ces années ; qu'à ce titre, M. REY, propriétaire de 50 parts sur 100 de la SCI Saint-Lazare, les a déclarées pour 566 686 € en 2006 et 600 000 € en 2007, alors que l'administration fiscale a estimé que la valeur des parts ne pouvait être inférieure à la valeur obtenue par la valorisation comptable des actifs de la SCI diminués du passif exigible, selon la méthode qu'elle qualifie de la valeur mathématique; que pour calculer l'actif brut de la SCI, l'administration fiscale a pris en compte les éléments suivants tels qu'ils

figurent au bilan comptable:	
- terrains	: 45 735 €
- constructions	: 891 827 €
- installations	: 1 724 351 €
total	: 2 666 913 €
à déduire passif exigible	: 683 960 €
valeur des parts	: 1 977 952 €

Attendu que cependant, il est de droit constant que la valeur vénale des sociétés non cotées doit être appréciée en tenant compte de tout élément permettant d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande ; que cette valeur doit donc être déterminée en tenant compte non seulement de la valeur mathématique obtenue par actualisation de l'actif net comptable, mais également de la valeur de productivité tirée de l'importance du bénéfice et de la valeur de rendement établie par capitalisation du dividende ; qu'il faut aussi prendre en compte les valeurs dégagées lors des mutations antérieures des mêmes titres et les perspectives d'avenir de la société;

Attendu que les premiers juges ont procédé à une analyse exacte de la valeur vénale de la SCI Saint Lazare en considérant que les installations comptabilisées au bilan pour 1 724 351 € correspondent à des aménagements réalisés par la SCI pour l'activité d'une clinique et que leur valeur doit être dépréciée dès lors qu'ils ne peuvent être utilisés par un autre locataire qu'un établissement hospitalier, étant observé au surplus que la probabilité de reprise de ces installations par un tel établissement est tout à fait aléatoire eu égard aux difficultés de rendement rencontrées par le locataire précédent et tenant à la nature de son activité de clinique hospitalière;

Attendu que c'est également à juste titre que les premiers juges ont retenu du procès-verbal du conseil d'administration de la SA Clinique Sainte Marie du 15 décembre 2003, déjà cité, que le montant des loyers versés à la SCI Saint Lazare a été diminué à compter de l'exercice 2004; que les loyers n'ont pas été versés pendant 5 mois au cours de l'exercice 2005; que cette baisse de rentabilité ainsi que les perspectives dégradées de la SCI ont donc nécessairement diminué sa valeur vénale ;

Attendu que les premiers juges ont encore relevé que la valeur des titres détenus par M. REY était amoindrie en raison de l'impossibilité pour lui de les vendre à une autre personne que son conjoint, un ascendant ou un descendant sans l'agrément de son associé, qui détenait l'autre moitié des parts; que cet élément est en effet de nature à réduire la valeur marchande de ces parts;

Attendu que le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a considéré que la valeur des titres de la SCI Saint Lazare détenus par M. REY a pu être fixée conformément à l'estimation qu'il en a faite dans ses déclarations d'ISF des années 2006 et 2007, l'administration fiscale n'apportant pas la preuve contraire, à savoir celle d'une sous estimation de ces parts;

Attendu que l'administration fiscale sera déboutée de toutes ses demandes; que le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions, y compris du chef de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens;

Attendu que l'administration fiscale sera condamnée aux dépens d'appel tels que prévus par les articles L.207 et R. 207-1 du livre des procédures fiscales; qu'il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile;

**PAR CES MOTIFS**

Confirme le jugement rendu le 25 septembre 2009 par le tribunal de grande instance d'Evreux en toutes ses dispositions,

Déboute l'administration des impôts de toutes ses demandes,

Condamne l'administration des impôts aux dépens d'appel tels que prévus par les articles L.207 et R. 207-1 du livre des procédures fiscales.

Le Greffier



Le Président



Pour expédition conforme,  
Le Greffier en Chef de la Cour  
d'Evreux ROUEN

