



Le match Holding-SCI vs. Entreprise-SCI pour l'immobilier professionnel:

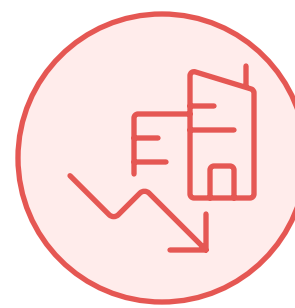
La distinction entre ces deux architectures est fondamentale pour la protection de votre bâtiment industriel en cas de défaillance de l'entreprise exploitante. Bien que les deux impliquent une SCI, le positionnement des parts de la SCI modifie radicalement le niveau de protection.

Quelle structure offre la meilleure protection pour votre bâtiment industriel ?



Holding-SCI

Offre une protection maximale



Entreprise-SCI

Offre une protection limitée

Made with  Napkin

Structure 1 : Holding → SCI (bâtiment) + Holding → Entreprise exploitante

Dans cette architecture, la holding familiale constitue le sommet de la pyramide. Elle détient à la fois les parts de la SCI propriétaire du bâtiment et les parts de l'entreprise exploitante. Ces deux entités sont deux filiales distinctes de la holding, sans lien capitalistique direct entre elles.

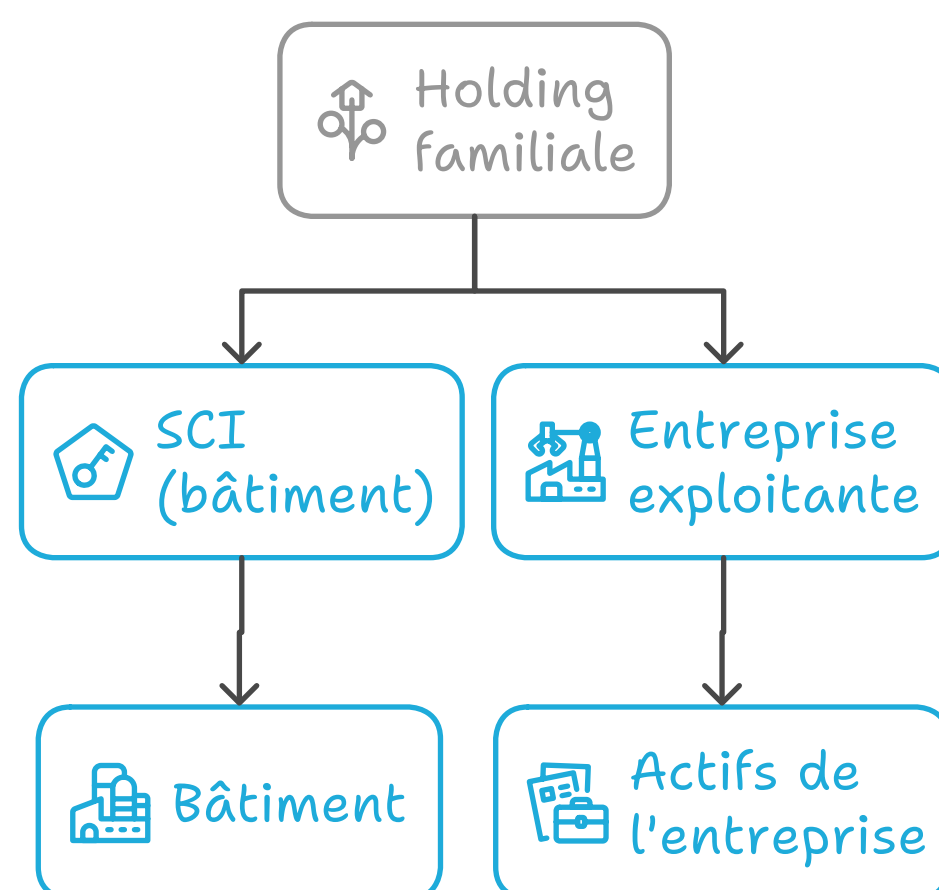
Isolement du bâtiment : Le bâtiment bénéficie d'une double protection. D'une part, la SCI est une personne morale distincte de l'entreprise exploitante, ce qui crée une première séparation. D'autre part, la holding constitue une couche additionnelle entre l'entreprise et la SCI. En cas de redressement ou de liquidation judiciaire de l'entreprise exploitante, les créanciers ne peuvent saisir ni le bâtiment ni les parts de la SCI, qui restent détenues par la holding. L'entreprise exploitante n'a pas de lien capitalistique direct avec le bâtiment.

Risque de confusion des patrimoines : Le risque est significativement réduit. Pour que la confusion atteigne le bâtiment, il faudrait que les tribunaux prononcent successivement une confusion entre l'entreprise exploitante et la holding, puis entre la holding et la SCI. Cela nécessite des défaillances graves dans la gestion à plusieurs niveaux : des flux financiers anormaux entre la holding et l'entreprise d'une part, et entre la holding et la SCI d'autre part². Ce scénario est moins probable qu'une confusion directe entre deux entités liées capitalistiquement.

Saisie des actifs : En cas de procédure collective de l'entreprise exploitante, seuls les actifs qui lui appartiennent ou qu'elle contrôle directement seront saisis. Le bâtiment, propriété de la SCI, ne figure pas dans le patrimoine de l'entreprise et échappe à la saisie.

Perte de contrôle : Le point crucial est que, même en cas de liquidation de l'entreprise exploitante, votre groupe familial conserve la propriété du bâtiment via la holding et la SCI. Les parts de la SCI ne sont pas des actifs de l'entreprise exploitante et ne peuvent donc pas être vendues par le liquidateur judiciaire. Cela signifie que, en sortie de crise, le groupe retrouvera intégralement le contrôle du bâtiment et pourra relancer l'exploitation ou le revendre à des conditions avantageuses.

Structure 1 : Holding → SCI + Holding → Entreprise



Made with Napkin

Structure 2 : Entreprise exploitante → SCI (bâtiment)

Dans cette architecture, l'entreprise exploitante est directement actionnaire de la SCI. Il n'y a pas de holding intermédiaire.

Isolement du bâtiment : La protection existe formellement puisque la SCI est une personne morale distincte, mais elle est considérablement affaiblie par le lien capitalistique direct. En cas de redressement ou de liquidation de l'entreprise exploitante, les parts de la SCI constituent un actif de l'entreprise. Le liquidateur judiciaire les saisira et les vendra pour rembourser les créanciers.

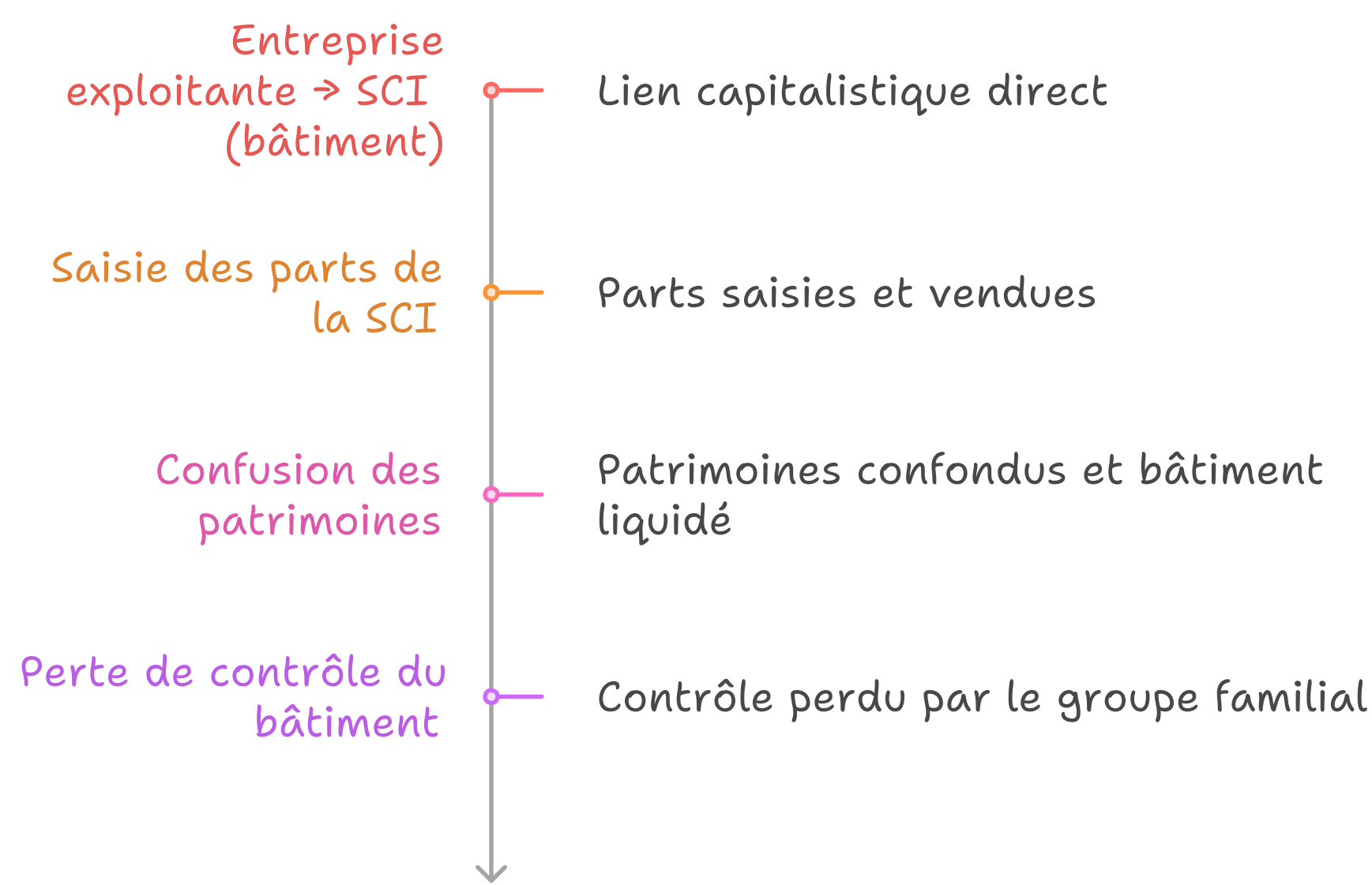
Risque de confusion des patrimoines : Ce risque est très significatif, précisément parce que l'entreprise exploitante et la SCI sont liées capitalistiquement de manière directe. Les tribunaux scruteront avec attention le respect de la séparation des patrimoines. Si les loyers versés par l'entreprise exploitante à la SCI ne correspondent pas aux valeurs du marché^{3,4}, s'il n'existe pas de bail commercial formalisé³, ou si les deux entités sont gérées sans distinction (mêmes dirigeants sans séparation de gestion, comptes bancaires confondus), la confusion des patrimoines sera aisément prononcée. Le bâtiment serait alors directement liquidé pour désintéresser les créanciers de l'entreprise exploitante.

Saisie des actifs : Deux scénarios problématiques :

- Sans confusion des patrimoines : les parts de la SCI, qui appartiennent à l'entreprise, seront saisies et vendues. Le contrôle du bâtiment passe aux nouveaux actionnaires de la SCI. Votre groupe familial perd la propriété indirecte du bâtiment.
- Avec confusion des patrimoines : le bâtiment lui-même sera intégré à l'actif de l'entreprise exploitante et liquidé directement.

Perte de contrôle : En cas de procédure collective, le groupe familial perd systématiquement le contrôle du bâtiment, que ce soit par la vente des parts (scénario le plus probable) ou par l'intégration du bâtiment à la masse liquidative (scénario catastrophe).

Protection du bâtiment : Holding-SCI vs. Entreprise-SCI



Made with  Napkin

Comparaison synthétique

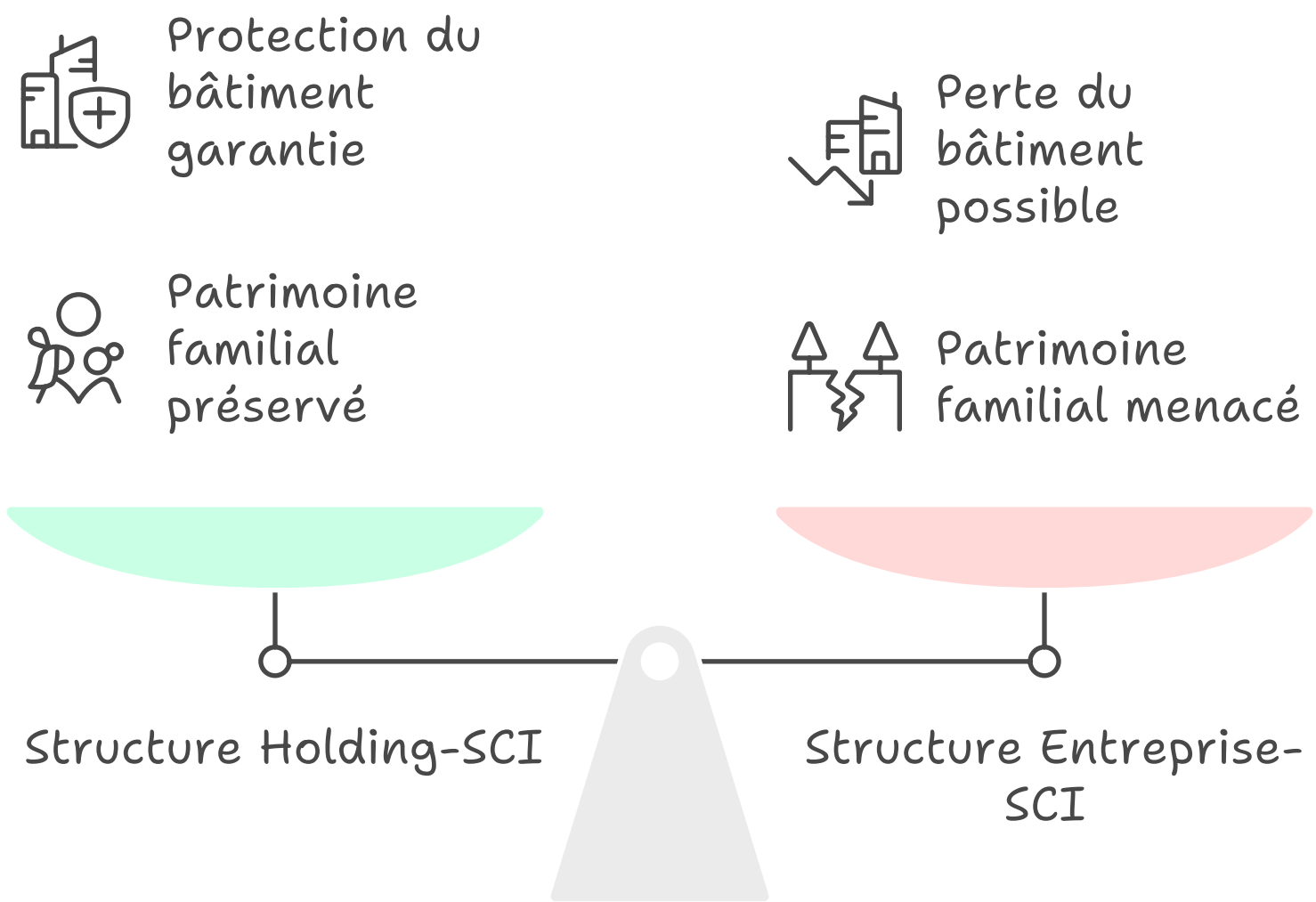
Critère	Holding → SCI	Entreprise → SCI
Protection du bâtiment en cas de procédure collective de l'entreprise	Excellente : le bâtiment reste hors de portée des créanciers	Faible : les parts (et le bâtiment) sont saisis
Risque de confusion des patrimoines	Réduit : confusion requise à deux niveaux	Élevé : lien capitalistique direct ³
Perte de contrôle du bâtiment	Non : conservé via la holding	Oui : perte quasi-certaine
Facilité d'exploitation en continuité	Aisée : holding peut relancer exploitation	Impossible : parts saisies, bâtiment hors contrôle

Impact pratique pour un groupe familial

La différence entre ces deux structures se résume ainsi : avec la structure holding-SCI, votre groupe familial conserve le bâtiment même si l'entreprise exploitante défaille gravement. Avec la structure entreprise-SCI, votre groupe perd le bâtiment lors d'une procédure collective, car les parts de la SCI sont des actifs saisissables de l'entreprise.

Pour un groupe familial, cette distinction est fondamentale. Le bâtiment industriel est souvent l'élément patrimonial le plus important et durable. La structure holding-SCI garantit que ce patrimoine survivra à une crise d'exploitation, ce qui n'est absolument pas garanti avec la structure entreprise-SCI.

Choisissez la structure holding-SCI pour une protection maximale du patrimoine.



Limites:

1. La protection est maximale à condition de maintenir rigoureusement l'autonomie de chaque entité : loyers conformes aux valeurs du marché, comptabilités séparées, absence de confusion dans la gestion, et respect des formalités juridiques à chaque niveau [assemblées générales, procès-verbaux, décisions distinctes].
2. La holding centralise le patrimoine professionnel (l'entreprise) et patrimonial (le bâtiment industriel), rendant a priori difficile l'attribution séparée de l'entreprise et de l'immobilier à l'un ou l'autre enfant.
3. La holding doit nécessairement être animatrice pour que le Dutreil englobe l'immobilier professionnel.