

SERVICE COMMUN DU CONTENTIEUX

1^{re} Division

AFFAIRES GÉNÉRALES

N^o 6.132^{ch}

Réseau *M. Filippi*

(Service _____)

*Bail de
Carrière*

OBJET DE LA CONSULTATION

*Accord à intervenir entre la C.I.M.A.V.
et M. Guerbilsky pour bail d'une carrière
avec droit d'extraction pour 50 ans —
nature juridique, questions fiscales, etc. —*

Références :

Observations :

D^{re} N^o 6.132^{ch} ; Aff. :

MINUTE

X S./J. Ch
6132

N O T E

pour Monsieur FILIPPI

Autant qu'il est possible de se faire une opinion sur le vu de la note succincte communiquée, les accords envisagés entre la C.I.M.A.V. et M. GUERBILSKY pour la cession à bail d'une carrière avec droit d'extraction donnent lieu aux observations suivantes:

a) - en principe, la stipulation, à titre de loyer, d'une redevance consistant en une certaine quote-part dans les bénéfices du fonds n'enlève pas, au point de vue civil, à l'opération son caractère juridique de bail, dès lors que le bailleur ne doit pas participer aux pertes.

Cependant, il n'est pas exclu qu'en égard aux clauses particulières insérées à l'acte - et que j'ignore - clauses prévoyant, par exemple, un certain droit de contrôle du bailleur sur l'exploitation, l'Administration de l'Enregistrement conclue à l'existence d'un véritable contrat de société, auquel cas c'est la taxe de 30 % sur le revenu des valeurs mobilières qui serait perçue sur le montant de la redevance.

Par ailleurs, même en écartant toute idée de société, il convient de noter qu'aux termes d'une jurisprudence constante la cession à temps du droit d'exploiter une carrière constitue, du point de vue fiscal, non pas un louage du gisement, mais une vente mobilière, passible de ce fait du droit de 7,60 % exigible sur les redevances cumulées de toute la durée du contrat.

Pour éviter le paiement de droits aussi élevés,

il serait bon de ne pas insérer dans un même acte, le bail portant sur les bâtiments et celui concernant le droit d'extraction.

Deux contrats seraient à établir.

Le bail des bâtiments et terrains annexes ferait l'objet d'un premier contrat soumis à l'enregistrement dans le délai de 3 mois, le loyer donnant lieu au droit de 1,10 %.

Le droit d'extraction ferait l'objet d'un second contrat qui, en tant qu'acte de commerce, n'aurait pas à être enregistré dans un délai déterminé.

L'enregistrement ne deviendrait obligatoire qu'en cas de production en justice. Ceci suppose, bien entendu, que l'acte ne serait pas susceptible, par son libellé, d'être interprété par l'enregistrement comme un acte de société, car dans ce dernier cas, l'enregistrement serait obligatoire dans les 3 mois, le droit d'apport aux sociétés étant perçu sur la valeur des éléments mis en commun.

b) - La vente du matériel, la cession de la licence sur brevet, la reprise d'hypothèque constituent les éléments d'une vente de fonds de commerce. Ces diverses opérations devraient donc faire obligatoirement l'objet d'un acte soumis à la législation des fonds de commerce et passible du droit relatif à la cession de cette catégorie de biens, y compris, le cas échéant, la taxe à la première mutation.

c) - Enfin, le vendeur du fonds verrait, sans doute, son prix amputé dans d'assez sérieuses proportions, du fait qu'il aurait à supporter, en cas de plus value, l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et, éventuellement, le prélèvement temporaire sur les excédents de bénéfices.

Pratiquement, il y aurait intérêt à ne pas réaliser les opérations envisagées, sans que les actes aient été examinés de très près au point de vue fiscal.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Signe

Maguero, Supp⁶, V^o Bail

N^o 5. — Exploitation de carrières

Une parcelle à peu près constante reconnaît que la cession à temps du droit d'exploiter une carrière d'argile, de terre réfractaire, de marbre, de calcaire, de marbre, etc. constitue, non pas un louage de jouissance, mais une vente mobilière (Plan. ... 24 mai 1909, D.P. 1910.1.489) —

Application du droit de vente de chose mobilière, bien que la cession d'exploitation soit qualifiée bail (Maguero, V^o Bail, N^o 17)

Maguero, V^o Bail

N^o 114. —

Quelle que soit l'opinion adoptée sur la question de savoir si les baux mobiliers à periods doivent subir le droit de 0.20% sur la première période seulement ou sur toute la durée, il n'est pas douteux que, lorsque le prétendu bail a le caractère de vente ou de marché, comme quand il a pour objet une carrière, le droit (de 2%) est exigible sur les redevances cumulées de toute la durée, à moins cependant que la continuation du contrat à l'expiration de chaque période soit subordonnée à un nouvel accord, tout au moins tacite, des parties.

Houpin, "Traité de Sociétés", ed. 1929

n: 51. -

Ne constituent pas une société, mais un contrat de louage ou de marché:

1: le bail d'un immeuble à un commerçant ou à un industriel moyennant, en sus d'un loyer fixe, une part de bénéfices réalisés par l'exploitation du commerce ou de l'industrie du locataire, alors du moins que le bailleur ne doit pas participer aux pertes (Cass. 9 nov. 1869, D.P. 70.1.213)

..... En général, et sauf approbation de circonstances et de l'intention des parties, on doit reconnaître qu'il n'existe pas de société quand il n'y a ni "effectio societatis", ni contributions aux pertes.

D.R.P. V. Société

n: 160. - la clause de participation se rencontre parfois dans le louage de chose, par ex. dans le bail d'un immeuble affecté à des usages commerciaux et industriels: bail d'un magasin, d'une usine, dans lequel le bailleur stipule, outre un loyer fixe, une certaine quote-part dans le bénéfice du fonds. En principe l'existence de cette clause ne suffit pas pour le contrat en société d'autant plus qu'en pareille occurrence le bailleur n'entend pas se constituer aux pertes (Cass. 1 av. 1887, D.P. 70.1.213. - Reuss, op. cit. 1887, D.P. 62.2.12). - Mais le juge pourrait cependant, par interprétation de la volonté des parties, le présumer en faveur de l'existence d'une société, si par ex. le bailleur s'était réservé par le contrat un droit de contrôle sur l'exploitation, avait promis de contribuer à l'entretien et aux modifications nécessaires pour elle-ci, et avait d'un commun accord entre le locataire et lui (Paris 13 juillet 1896). La société peut plus facilement advenir si le prix de location au lieu d'être fixe, est variable et calculé sur le bénéfice net de l'industrie (Tr. Crim. Lyon 29 octobre 1907, "Le Droit" 7 janv. 1908).

L. 16 Nov. 1940 sur les opérations immobilières
} déclarations préalables exigées pour
le camp de plus de 9 ans

D. 26 Mai 1938, mod. l. art. 49.30 et 81
d. l. 21 août 1930, concernant les mines, carrières
et carrières, mod. par l. 27 juillet 1930 et
23 juillet 1907 (L. N. 1938.720)

- Oct-81... l'exploitation des carrières a eu lieu
" a lieu en vertu d'une simple déclaration faite
" au maire de la commune et transmise au préfet.
" Elle est soumise à la surveillance de l'administration
" et à l'observation des lois et règlements.

D. 9 Sept 1939 (D. o. 16/9)

concernant la création ou l'extension de
établissements industriels ou autres

l'administration préfet de Police pour
modification à l'objet social d'une
société -

De Foyelle le 11.6.42

Bail 1,10 % sur le rendement les 2 ans
 Sté en participation 30 % sur rendement
 Vente par d'acquisition
 sur base de 7,60 %
 sur l'ensemble des rendements

Vente de matériel, brevet, hypothèque }

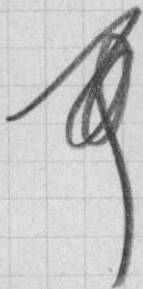
- éléments prépondérants de fond d'entreprise
- Acte obligataire S.S.P.
- partitions
- 12%
- 5% entre 700 et 500.000
- 10% au-dessus de 500.000
- Finale 3,30%

Hypothèque } fait partie du prix de vente
 180.000 +

Vendeur : reçoit un bon pour un montant
 sur la plus-value d'éléments vendus,
 et paiements complémentaires.

M. Charaune

pas priorité



{ au point de vue civil
au point de vue fiscal
(à cet égard, v. au besoin Fayolle)

J. P. J.
no 6.132 ch

Note pour M. Filippi,
~~Secrétaire Général~~

Autant qu'il est possible de se faire une opinion sur le vu de la note succincte communiquée, les ^{accords} ~~conventions~~ envisagés entre la C.I.M.A.V. et M. Guerbilly pour la cession à bail d'une carrière avec droit d'extraction donnent lieu aux observations suivantes :

a) En principe la stipulation, à titre de loyer, d'une redevance consistant en une certaine quote-part sur les ^{ou profits de la carrière} bénéfices du fond ~~donné en location~~ n'est pas ^{ou profit de la carrière} contraire au caractère juridique de bail, dès lors que le bailleur ne doit pas participer aux pertes.

Cependant il ^{n'est pas exclu} faut se faire qu'en égard aux clauses particulières insérées à l'acte ~~et qui peuvent porter~~, par exemple, un certain droit de contrôle du bailleur sur l'exploitation - l'administration de l'emplacement ~~et~~ conclue à l'existence d'un véritable contrat de société, auquel cas ^{est} la taxe de 30% sur le revenu des valeurs mobilières ^{qui} serait perçue sur le montant de la redevance.

Par ailleurs, même en partant d'une idée de société, il conviendrait de noter que aux termes d'une jurisprudence constante la cession à temps du droit d'exploiter une carrière constituée, du point de vue fiscal, non pas un louage de gisement, mais une cession mobilière, passible de ce fait du droit de 7,60% exigible sur la redevance cumulée de toute la durée du contrat.

Il faut observer toutefois que, s'agissant d'un acte commercial, la cession du droit d'exploiter n'aurait pu être enregistrée dans un délai déterminé.

Par contre, ^{à l'accord} ~~à l'opération~~ envisagée comportant, outre le droit d'extraction, un véritable bail de terrain et de bâtiment, cette partie de l'opération devrait être l'objet d'un acte distinct, l'enregistrement étant, en cette matière, obligatoire.

à l'acte / l'opération
des biens
immobiliers

soit 3/3 mois, au taux de 1.10 %

a) la vente du matériel, la cession de la
cession sur brevet, la reprise d'hypothèque constituent
les éléments d'une vente de fonds de commerce.

Ces diverses opérations devraient donc faire obligatoirement
l'objet d'un acte soumis à la législation des fonds de
commerce et passible du droit relatif à la cession de
cette catégorie de biens, y compris ^{à ces éléments} la taxe à la première mutation.

c) Enfin le vendeur ^{des fonds} verrait ^{sans doute} son prix
diversément amputé dans d'autres diverses proportions, ce fait
qu'il aurait à rapporter ^{à l'impôt} l'impôt sur les bénéfices industriels
et commerciaux, ~~l'impôt sur la plus-value des éléments~~
~~revenus~~ et ^{éventuellement} le précompte temporaire sur les excédents
de bénéfices.

+ en cas de
plus-value

le chef de contribution,

Particulier j - y compris
soit à ce jour selon le règlement
des impôts sur les bénéfices
et dividendes et les plus-values
de ces fonds.