

La forme juridique d'une SAS (*Société par action simplifiée*) peut être une alternative intéressante pour la constitution de la propriété collective. Notamment pour tous ceux qui veulent faire appel à un soutien extérieur pour la réalisation de leur projet mais qui comptent également avoir recours à un emprunt à un moment ou à un autre de leur activité.

La SAS est une *société de capital*. C'est-à-dire, les associés sont des actionnaires qui, en achetant des actions, font un apport au capital de la société. Dans le pire des cas, les actions perdent toute leur valeur et les actionnaires leur apport. Mais aucun créancier ne pourra se retourner contre eux pour réclamer le remboursement de la dette de la société, ce qui serait le cas s'il s'agissait d'une société de personnes. Dans une SCI par exemple, chacun des sociétaires (même avec un apport minime) est entièrement, avec son patrimoine et son revenu personnel, responsable de la dette de la société.

La SAS est une forme juridique relativement récente. A l'origine conçue pour les grandes entreprises, elle s'adresse seulement depuis 1999 à l'ensemble des acteurs économiques. Aujourd'hui de nombreuses sociétés (SA, SCA, SARL, ...) se transforment en SAS pour profiter de la souplesse que le législateur a voulu apporter aux entreprises par cette réforme de loi suggérée par le Medef.

C'est la grande liberté contractuelle qui a été accordée à la SAS qui la rend particulièrement intéressante pour la structuration de la propriété collective. La SAS est en effet la seule société dans laquelle les associés ont la possibilité d'organiser librement leur fonctionnement interne.

Toute personne physique ou morale (par exemple association, syndicat, ...) peut être sociétaire d'une SAS. Il n'y a pas de nombre minimum d'associés. Le capital est d'au moins 37 000 Euros. Au moment de la création, il doit être libéré (c'est-à-dire versé au compte de la société) de moitié, le reste devant l'être dans un délai de cinq ans.

La SAS est néanmoins soumise aux règles générales fixées par le Code du commerce. De nombreuses dispositions s'y appliquent de la même manière que pour toute autre société anonyme. Par exemple, elle doit se conformer aux procédures et formalités de constitution. Si les statuts ne prévoient pas (ou de manière trop imprécise) le règlement d'un conflit, c'est également le Code de commerce qui sera appliqué par les tribunaux.

La SAS (comme la quasi-totalité des sociétés en dehors des SA) est interdite de faire *appel public à l'épargne*. Légalement, on peut alors faire sa publicité seulement dans un cercle restreint de famille, d'amis ou de collègues de travail. On considère, que normalement le nombre de sociétaires ne devrait pas dépasser la centaine. Il existe toutefois des sociétés n'ayant pas le droit de faire appel public à l'épargne regroupant plus de mille associés sans que cela ait été réprimé. On peut légitimement espérer que les structures de propriété collective basées sur le soutien d'un grand nombre de sympathisants, ne seront pas poursuivies pour cette infraction. Le sens de l'interdiction vise à protéger les actionnaires d'un abus de leur confiance. Il faut donc veiller à les informer exhaustivement sur les droits et devoirs qu'implique leur soutien et notamment des règles spécifiques limitant leur pouvoir et le bénéfice de leurs actions.

D'autres inconvénients rendent la SAS moins intéressante pour des projets de petite envergure. Les sociétaires ont l'obligation de nommer un commissaire aux comptes, ce qui implique un coût annuel de 2000 à 4000 Euros. De plus, la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS, 30% des bénéfices).

Mise à jour 2009. Selon de nouvelles dispositions législatives, dans certaines conditions, notamment un chiffre d'affaires inférieur à un certain plafond, le Commissaire aux comptes n'est plus obligatoire !

Les dispositifs statutaires d'une SAS

L'intérêt principal de la SAS est la grande liberté qu'elle offre dans la rédaction des statuts. Cela implique évidemment d'apporter grand soin. En cas de conflit, c'est ce qui a été écrit dans les statuts qui sera appliqué. D'où l'importance d'être précis et de ne rien oublier.

On peut s'accorder le concours d'un avocat spécialisé. Les tarifs sont très variables, mais cela peut facilement se chiffrer en dizaine de milliers d'Euros. On peut aussi télécharger des modèles de statuts ou acquérir des livres qui indiquent le chemin à suivre (40 à 150 Euros). De toute façon, rien ne remplacera le travail des futurs associés pour définir clairement leurs objectifs et leur réflexion sur les moyens pour les atteindre.

Les statuts peuvent être établis sous *seing privé*, sans passer par un notaire. Ils contiennent obligatoirement un certain nombre de mentions telles que la durée, le montant du capital, le siège et l'objet social. Il faut y ajouter le nombre et la valeur des actions, les apports en nature le cas échéant, l'organisation du pouvoir dans la société, la répartition des bénéfices etc.

Le préambule

Le préambule, qui n'est pas obligatoire, est néanmoins un élément important des statuts. Les fondateurs de la société y expriment l'esprit dans lequel ils se sont associés. En cas de désaccord ultérieur entre les sociétaires, les instances d'arbitrage ou les tribunaux s'y référeront pour se prononcer. Il est possible d'exprimer dans le préambule clairement le caractère collectif et non capitaliste du projet, par exemple la volonté des fondateurs de ne pas chercher un profit individuel à travers les activités de la société.

L'objet social

Il est recommandé de formuler un objet social assez large pour ne pas être contraint à un changement de statuts (coûteux) en cas de simple élargissement de l'activité de la société.

L'organisation du pouvoir

Le point crucial, si on veut instaurer une forme de propriété durablement collective, est l'organisation du pouvoir. S'il est impossible de priver un actionnaire complètement de son droit de vote, rien dans une SAS n'oblige à associer le pouvoir au capital apporté. Il est possible d'attribuer plus de pouvoir à un groupe d'actionnaires (par exemple les fondateurs ou les usagers) ou d'adopter un principe coopératif (une personne égale une voix). On peut aussi combiner les deux principes en créant des collègues.

Les décisions collectives sont prises en assemblée d'actionnaires. On peut y appliquer librement un quorum (nombre d'actionnaires présents) ou des seuils de majorité renforcés. Si cela semble utile, on peut les définir différemment selon la nature des décisions à prendre. La décision de vendre ou de louer le foncier peut par exemple être soumise à une obligation d'unanimité. Attention toutefois à ne pas paralyser le fonctionnement de la société en cas de litige.

La direction

Le seul organe directeur obligatoire d'une SAS est son président. Il peut être une personne physique ou morale. Normalement il est seul légitime à représenter la société envers des tiers. Il est néanmoins possible de restreindre ses pouvoirs, par exemple en fixant un montant au-delà duquel il ne pourra agir sans mandat de l'assemblée des actionnaires.

Il n'y a pas d'obligation de le nommer pour une durée limitée. Comme un changement de président est, forcément, coûteux (publication dans un journal officiel), il est possible de juste le rendre révocable à tout moment, ce qui limite drastiquement son pouvoir réel. Le président est de toute façon responsable envers les actionnaires, qui peuvent lui réclamer un dédommagement en cas d'abus ou de mauvaise gestion volontaire.

Clauses spéciales

Les statuts d'une SAS peuvent contenir un grand nombre de clauses spéciales destinées à protéger l'esprit dans lequel elle a été créée. On peut par exemple exclure la vente des actions ou la soumettre à un agrément du nouvel actionnaire, convenir d'une clause d'égalité de capital ou encore d'exclusion en cas de refus de voter une décision vitale pour la société, etc.

Les statuts peuvent également prévoir en cas de conflit un arbitrage par un organisme, une association ou une personne librement choisie.

Les dividendes

Les bénéfices de la société sont toujours partagés en fonction du capital détenu. Mais rien n'empêche l'assemblée des actionnaires de décider de ne pas distribuer de dividendes mais d'attribuer le bénéfice à une réserve afin de pouvoir faire plus tard des investissements. Il faudra expliquer aux (futurs) actionnaires que le but de leur apport de capital n'est pas l'enrichissement individuel mais bien le développement d'un lieu.

Conclusion

Une SAS peut être de facto un outil pour abolir la propriété individuelle. Même l'inégalité dans la détention du capital n'est pas un handicap si celui-ci ne génère ni dividendes ni pouvoir. Dans ce cas, le départ d'un actionnaire ne pose aucun problème, il aura de toute façon du mal à vendre ses actions, car ni la société, ni les autres actionnaires ne seraient obligés de les lui racheter si cela a été convenu au préalable. De la même manière, la succession dans le cadre d'un héritage n'aura que des conséquences anecdotiques. Les héritiers ne possédant alors que des actions, en pratique quasiment invendables.

Cette forme de société de capital, malgré son apparence, peut garantir à long terme le maintien d'un bien en propriété collective. La maîtrise du foncier peut rester durablement chez les usagers des lieux, en excluant tout retour à la spéculation.

A condition évidemment que cette volonté soit clairement définie et partagée par les créateurs de la société et qu'ils mettent en œuvre les dispositions pour la garantir.

La lourdeur de la gestion d'une SAS et les coûts élevés de son fonctionnement incitent néanmoins à une réflexion sur le partage de cet outil entre plusieurs projets.