

# Newsletter



Édition de juin 2017

## Advisory

02 L'impact des liquidités sur la détermination du prix des actions lors d'un rachat d'entreprise?

## Audit & Assurance

04 Avis récents de la CNC

## Tax & Legal

- 05 L'importance de l'inventaire du patrimoine
- 07 "Théorie de la rémunération" – tendances actuelles
- 08 Majoration d'impôt pour insuffisance de versements anticipés
- 09 Calcul de l'avantage logement – à nouveau critiqué
- 10 Location d'une habitation à titre privé: quand même imposable sur les revenus locatifs réels?
- 11 Enregistrement en ligne de contrats de bail
- 12 Annulation d'un contrat de cession d'actions: quid des fluctuations intermédiaires de la valeur des actions?
- 14 "Double signature" requise pour la responsabilité personnelle (solidaire) d'un administrateur de société

## Agenda

16 Séminaires & formations en collaboration avec Grant Thornton

# L'impact des liquidités sur la détermination du prix des actions lors d'un rachat d'entreprise?

## Valeur d'entreprise vs. valeur des actions

Dans le précédent numéro de la présente lettre d'information, nous vous avons expliqué comment déterminer précisément la valeur d'une entreprise. Imaginons que le prix initial offert pour le rachat d'une entreprise déterminée – EUR 40 millions, par exemple - soit basé sur un EBITDA normalisé de EUR 5 millions et un multiple EBITDA de 8,0x. Dans le jargon professionnel, ce prix est qualifié de valeur d'entreprise.

La valeur d'entreprise ne tient traditionnellement pas compte du timing d'une opération ni du financement nécessaire de l'activité sous-jacente. C'est la raison pour laquelle l'offre de reprise d'un acheteur reposera généralement sur l'hypothèse que:

- (i) toute offre de rachat des actions est faite sur une base "cash-free & debt-free" (hors liquidités & hors dettes) et que
- (ii) l'activité est rachetée avec un niveau normal de fonds de roulement.

Le tableau suivant offre un exemple de calcul simple et montre également que ces corrections peuvent avoir un impact important sur le prix final qui est payé pour les actions de l'entreprise:

De la valeur d'entreprise à la valeur des actions		
<b>Valeur d'entreprise (€ 5 millions x multiple 8,0)</b>		<b>€40,0m</b>
Plus liquidités disponibles		€1,5m
Moins dettes		(€7,5m)
Plus fonds de roulement à la date du rachat	€12,0m	
Moins niveau normal du fonds de roulement	(€14,0m)	
Correction du fonds de roulement		(€2,0m)
<b>Valeur des actions</b>		<b>€32,0m</b>

## Le principe "cash-free"

Qu'est-ce que le principe "cash-free"? Lorsqu'une entreprise possède des liquidités, cela a habituellement un impact positif sur le prix des actions. Ce principe permet à l'acheteur de profiter des liquidités que l'entreprise s'est constituées par le passé.

Pour quantifier la correction nécessaire, il faut définir précisément les "liquidités". Une distinction est ainsi faite entre les liquidités disponibles ("free cash") et les liquidités non disponibles ("trapped cash"). Vous trouverez ci-après plusieurs exemples de liquidités qui ne sont pas directement utilisables sans avoir un impact sur les activités et qui peuvent donc être qualifiées de "trapped cash":

- espèces dans les caisses des magasins
- fonds sur les comptes bancaires de filiales étrangères, lorsque le rapatriement des fonds vers la société mère est soumis à une limitation, une interdiction ou une imposition
- liquidités non distribuables en raison des réserves négatives de l'entreprise
- fonds sur des comptes bloqués (comme les garanties locatives)
- fonds détenus pour le compte de clients ou de fournisseurs.



La classification des liquidités en “free cash” ou “trapped cash” est subjective et dépend des caractéristiques spécifiques des activités et de l’opération de rachat. Dans une transaction, les liquidités disponibles sont généralement remboursées à l’euro près et ajoutées à la valeur d’entreprise. Le vendeur a par conséquent intérêt à ce qu’un maximum de liquidités soient considérées comme “free cash”. Le “trapped cash” n’est soit pas pris en compte dans la détermination du prix de rachat, soit considéré comme faisant partie du fonds de roulement.

Il peut également y avoir dans l’entreprise des éléments qui ne sont pas directement qualifiés de liquidités, mais qui peuvent quand même être considérés comme des éléments “cash-like” (analogues à des liquidités) en vue de la détermination du prix des actions.

Citons à titre d’exemples:

- des fonds provenant de l’exercice d’options sur actions
- une plus-value non réalisée sur un bien immobilier de l’entreprise
- la valeur d’actifs détenus en vue de la vente
- des pertes reportées.

À nouveau, il n’y a pas de règle fixe pour déterminer comment les éléments susmentionnés doivent être traités dans une transaction et quelle valeur leur est éventuellement attribuée.

Lors de l’évaluation du “free cash”, du “trapped cash” et des éléments “cash-like”, il convient de tenir compte des considérations suivantes:

- A-t-il ou non été tenu compte de l’élément lors de la détermination du prix de vente ou de la valeur d’entreprise?
- Quelle est la probabilité et la durabilité des liquidités entrantes au moment du rachat ou peu de temps après?
- L’élément pourrait-il théoriquement être distribué comme dividende, sans porter préjudice aux opérations de l’entreprise ni les entraver?

Dans le prochain numéro, nous nous intéresserons de plus près au principe du “debt-free” (hors dettes).

# Avis récents de la CNC

## **Avis CNC 2017/01**

Consortium: droits résultants de la qualité d'associé (article 1401, 5 C.Civ.)

## **Avis CNC 2017/02**

Contrôle conjoint – critères de taille

## **Avis CNC 2017/03**

Critères de taille – Exercice inférieur ou supérieur à 12 mois

## **Avis CNC 2017/04**

Cautionnements en numéraire ou en titres

## **Avis CNC 2017/05**

Importation: droits de douane et TVA avec report de paiement

## **Avis CNC 2017/06**

Consolidation d'un groupe horizontal (consortium)

## **Avis CNC 2017/07**

Droits et engagements hors bilan

## **Avis CNC 2017/08**

Montants de l'exercice précédent lors de l'établissement des comptes annuels selon le nouveau modèle



# L'importance de l'inventaire du patrimoine

## Centralisation

Les gens n'ont souvent pas de vue d'ensemble claire de leur situation financière. Leur emploi du temps est surchargé, au niveau tant privé que professionnel, ce qui fait qu'ils n'ont plus le temps de s'intéresser à leur propre patrimoine et encore moins de réfléchir à sa gestion financière complexe. Comment pouvez-vous reprendre le contrôle de votre patrimoine financier?

Une première étape consiste à réaliser l'inventaire de votre patrimoine. Une fiche d'information réunit tous les documents et renseignements pertinents. L'inventaire du patrimoine offre un aperçu de qui est propriétaire de quels avoirs. Le patrimoine est souvent constitué de différents éléments, tels que les biens mobiliers et immobiliers, l'actif de l'entreprise et les participations, etc., qui sont entrés dans le patrimoine à la suite de décisions du moment et sous l'influence de facteurs environnementaux. Rares sont ceux qui sont organisés au point de conserver au même endroit tous les documents concernant leur patrimoine.

L'inventaire du patrimoine vous permet de vous faire une idée complète et précise de votre situation financière personnelle.

## Questions financières vitales

Un inventaire du patrimoine peut aussi être important lorsque votre situation personnelle évolue et que ce changement a des conséquences (indésirables) sur votre patrimoine personnel. Nous pensons notamment à un divorce, au départ à la retraite, à la vente de votre entreprise, au décès soudain de votre partenaire, aux enfants qui rencontrent de graves problèmes financiers, au fisc qui fait des difficultés par rapport à votre patrimoine personnel ou encore à la question de savoir comment structurer au mieux un investissement important. Un bon résumé des éléments patrimoniaux et des accords pris à leur sujet dans un contrat de mariage ou de cohabitation, une convention d'actionnaires, un acte de donation et/ou un testament... aide à y voir plus clair et à prendre des décisions cohérentes. En cas de décès, par exemple, il est aussi souvent difficile pour les héritiers d'établir un

aperçu financier précis de la succession. Le défunt a-t-il rédigé un testament? A-t-il déjà effectué des donations? A-t-il souscrit des assurances vie? Ces questions sont nombreuses.

## Optimisation

Sur la base de cet inventaire du patrimoine, il est possible de réaliser un calcul de l'impôt sur la succession à payer en cas de décès inopiné. À partir du moment où nous avons une idée des risques éventuels, il est plus facile d'établir s'il y a lieu d'intervenir ou non. La situation patrimoniale du particulier ou de l'entrepreneur peut éventuellement être optimisée en proposant certaines décisions tenant compte des souhaits et besoins des intéressés. Il se peut qu'aucune intervention urgente ne soit requise, qu'il suffise de mettre un peu d'argent de côté pour payer l'impôt sur la succession en cas de décès, qu'une assurance puisse être contractée à cet effet, etc. L'exemple suivant montre comment réaliser des économies considérables au niveau de l'impôt sur la succession grâce à une intervention relativement simple telle que la

donation notariée:

*Un veuf habite en Flandre<sup>1</sup>. Il a une fille et possède un bien immobilier d'une valeur de EUR 300.000. S'il vient à décéder, sa fille devra payer EUR 45.000 d'impôt sur la succession. Si le veuf choisit de donner le bien immobilier (avec réserve d'usufruit éventuelle) à sa fille avant son décès et de faire constater la donation dans un acte notarié, il devra payer au maximum EUR 22.500 de droits de donation (+ les frais de notaire d'environ EUR 1.250). En cas de donation, la fille ne devra donc plus payer d'impôt sur la succession au décès de son père, étant donné que le bien immobilier d'une valeur de EUR 300.000 ne se trouvera pas dans l'héritage.*

*Grâce à la donation, la fille a réalisé une économie d'impôts de EUR 22.500 (= 45.000-22.500), soit 50%.*

### **Continuité**

L'intérêt de l'inventaire du patrimoine ne se limite toutefois pas au seul calcul de l'impôt sur la succession et à sa réduction. Cet inventaire est également l'occasion de se faire une idée de ses propres revenus et dépenses en vue de l'établissement futur d'un plan financier qui tiendra compte de l'impact de la promotion ou du démarrage d'une nouvelle activité, de l'achat d'un bien immobilier, de la conclusion d'une assurance vie, du départ à la retraite, de la cession de l'entreprise... Un aperçu des différentes composantes du patrimoine permet de déterminer dans le détail la situation financière d'une personne, ce qui facilite les décisions.

Eu égard au caractère évolutif du patrimoine, il est préférable de revoir périodiquement l'inventaire. L'exercice peut être répété annuellement, par exemple, après l'introduction de la déclaration à l'impôt sur les revenus. En répétant cet exercice, vous finirez par maîtriser les principes de base et pourrez évaluer plus rapidement l'impact des événements qui se sont produits au cours de l'année écoulée ou des projets que vous avez pour l'avenir. Vous pourrez ainsi prendre des décisions plus avisées et plus cohérentes et dormir sur vos deux oreilles...

<sup>1</sup> Cet exemple est uniquement basé sur la rémunération applicable en région flamande.

# “Théorie de la rémunération” – tendances actuelles

Conformément aux dispositions de l’art. 49 du CIR’92, sont déductibles à titre de frais professionnels, les frais que le contribuable a faits ou supportés pendant la période imposable en vue d’acquérir ou de conserver les revenus imposables et dont il justifie la réalité et le montant au moyen de documents probants. En font évidemment aussi partie les salaires des travailleurs et rémunérations des dirigeants d’entreprise.

Si les dirigeants d’entreprise perçoivent une rémunération en espèces, la déductibilité de cette rémunération ne sera pas sujette à discussion en cas de contrôle fiscal. Si, par contre, ils se voient attribuer des avantages de toute nature (une voiture de société, un logement...), on constate que le fisc essaie de plus en plus souvent de rejeter les frais (en tout ou en partie).

Conformément à la “théorie de la rémunération”, les frais qu’une société fait pour attribuer à son (ses) dirigeant(s) d’entreprise un avantage de toute nature en rémunération de ses (leurs) prestations constituent également des frais professionnels déductibles et ne devraient donc pas poser de problème. Mais le fisc ne s’incline pas si facilement devant cette théorie lorsque le coût pour la société est exponentiellement plus élevé que l’avantage - forfaitaire - imposable. La question qui se pose est de savoir si ce faisant, le fisc ne s’aventure pas sur

le chemin du contrôle d’opportunité interdit.

La Cour de cassation s’est récemment prononcée sur plusieurs de ces cas (en cause, la mise à disposition d’une résidence secondaire et de 2 voitures de luxe). Le raisonnement à l’origine de ces décisions est à chaque fois le même: les frais sont déductibles, à condition que les avantages soient attribués en contrepartie de prestations réellement fournies. Autrement dit, vous devez prouver que le coût est proportionné à une rémunération normale pour les prestations fournies. La façon dont vous devez/pouvez le prouver n’est pas précisée, mais nous vous conseillons de bien documenter la politique de rémunération appliquée (et surtout toutes ses modifications) pour éviter les problèmes.



# Majoration d'impôt pour insuffisance de versements anticipés

Comme vous le savez, les sociétés sont confrontées à une majoration d'impôt lorsqu'elles n'ont pas effectué de versements anticipés (suffisants) durant l'année de revenus. Cette majoration d'impôt est calculée sur l'impôt des sociétés à payer après déduction des précomptes imputables.

Pour 2017, le pourcentage de majoration pour insuffisance de versements anticipés a été augmenté pour la première fois depuis des années et est passé de 1,125% à 2,25%. Cette majoration d'impôt peut être évitée en effectuant un ou plusieurs versements anticipés à des dates bien précises. Si l'exercice de la société coïncide avec l'année civile, les dates limites de paiement et la réduction d'impôt correspondante sont les suivantes:

Si l'exercice de la société ne coïncide pas avec l'année civile, les versements anticipés à effectuer par la société doivent avoir lieu au plus tard le dixième jour des quatrième, septième et dixième mois et le vingtième jour du dernier mois de l'exercice.

En plus d'avoir augmenté le pourcentage de la majoration d'impôt, le législateur a également modifié le seuil en dessous duquel le fisc renonce à l'application de la majoration pour insuffisance de versements anticipés. Aucune majoration pour insuffisance de versements anticipés ne sera ainsi plus appliquée à partir du 1er janvier 2017 lorsque le montant de la majoration est inférieur à 0,50% de l'impôt sur lequel elle a été calculée ou inférieur à EUR 80.

Date limite de paiement	Avantage fiscal
Versement anticipé 1: 10 avril 2017	3,00%
Versement anticipé 2: 10 juillet 2017	2,50%
Versement anticipé 3: 10 octobre 2017	2,00%
Versement anticipé 4: 20 décembre 2017	1,50%





# Calcul de l'avantage logement – à nouveau critiqué

Après la Cour d'appel de Gand (le 24 mai 2016), la Cour d'appel d'Anvers (le 24 janvier 2017) vient elle aussi de juger que le calcul de l'avantage de toute nature résultant de la mise à disposition d'un logement est contraire au principe d'égalité.

Selon les deux Cours, il n'est pas objectivement justifié de faire une distinction entre un logement mis à disposition par une personne physique (RC indexé x 100/60), d'une part, et un logement mis à disposition par une personne morale (RC indexé x 100/60 x 1,25 ou 3,8), d'autre part. En effet, l'avantage réel pour le bénéficiaire est identique dans les deux cas, mais dans le second cas, l'évaluation forfaitaire est beaucoup plus élevée.

On peut en conclure que la règle d'évaluation générale / inférieure doit être appliquée dans tous les cas. Il est actuellement difficile de dire avec certitude si c'est effectivement le cas et si le fisc acceptera cette façon de procéder. À l'heure actuelle, celui-

ci n'a en effet pas encore pris de position officielle. Interrogé à ce sujet, le ministre des Finances a répondu qu'il fallait examiner la jurisprudence de plus près et établir quelles étaient les possibilités offertes dans le cadre budgétaire actuel (question et réponse écrite n° 1555 – législature 54).

Si vous êtes/avez été imposé sur la base d'un avantage plus élevé, nous vous conseillons - afin de préserver vos droits - de vérifier si vous pouvez encore introduire un recours contre les cotisations déjà établies et d'en tenir compte lors du dépôt de votre déclaration.



# Location d'une habitation à titre privé: quand même imposable sur les revenus locatifs réels?

La manière dont les revenus locatifs sont taxés à l'impôt des personnes physiques dépend de la manière dont le preneur utilise le bien immobilier (utilisation privée ou utilisation professionnelle):

- Si le preneur utilise l'habitation exclusivement à des fins privées, le bailleur sera taxé dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques sur le revenu cadastral indexé de cette habitation (coefficient d'indexation pour l'exercice d'imposition 2017: 17.153) majoré de 40%.
- Si, par contre, l'habitation est louée à une société ou à un preneur qui l'utilise pour exercer sa profession, le bailleur sera taxé sur le loyer net qu'il perçoit (avec pour minimum le revenu cadastral indexé majoré de 40%). Par loyer net, il convient d'entendre le loyer perçu diminué d'un forfait de frais de 40% (avec un maximum de 2/3 du RC revalorisé).

Cette matière n'a pas l'air complexe à première vue et pourtant, elle donne souvent lieu à des discussions avec le fisc. Selon le fisc, il est en effet question d'une utilisation professionnelle dès qu'un preneur – personne physique – (1) déduit le loyer au titre de charge professionnelle ou (2) perçoit un remboursement de frais propres à l'employeur qui couvre l'utilisation professionnelle. Par le passé, plusieurs bailleurs ont déjà été condamnés à

une taxation plus lourde dans des cas où ils n'avaient pas été informés de l'utilisation professionnelle et même dans des cas où le contrat de bail interdisait expressément toute utilisation professionnelle.

Mais il peut également être question d'une utilisation professionnelle en l'absence de toute déduction de frais. Voilà ce qui ressort d'un arrêt de la Cour de Bruxelles du 4 mai 2016. En cause, le preneur n'avait déduit aucuns frais, mais le bailleur a quand même été imposé sur les revenus locatifs réels. Le fisc et la Cour ont en effet jugé que l'utilisation professionnelle découlait du fait que le preneur était inscrit au registre du commerce, à la TVA... à l'adresse du bien loué et qu'il ressort de la BCE qu'il y exerçait son activité commerciale.

L'exemple ci-dessous vous aidera à mieux comprendre l'impact d'une telle correction par l'administration fiscale. Si vous louez une habitation (RC: EUR 1.100) à une personne physique à des fins privées, vous serez en principe imposé sur un revenu immobilier de EUR 2 641,56 (EUR 1.100 x 17 153 x 1,40), indépendamment des loyers réellement perçus. Si, toutefois, le fisc parvient à prouver l'utilisation professionnelle, vous serez imposé sur vos revenus locatifs réels (disons EUR 850/mois). Cela signifie que vous serez imposé sur un montant de EUR 7.039,33 (EUR 850 x 12 mois = 10.200

– 3.160,67, à savoir maximum 2/3 du RC revalorisé).

Pour éviter les surprises, il importe dès lors de convenir d'accords clairs dans le contrat de bail. Prévoyez, par exemple, d'augmenter le loyer si le preneur, en dépit des accords contractuels, utilise le bien immobilier à des fins professionnelles, de façon à pouvoir couvrir le surcoût fiscal.

# Enregistrement en ligne des contrats de bail

Depuis le 1er janvier 2017, tout le monde peut faire enregistrer ses contrats de bail, de sous-location et de cession de bail en ligne via le site MyRent du SPF Finances.

L'enregistrement des contrats de bail constitue dans de nombreux cas une obligation légale. Un contrat de bail enregistré se voit par ailleurs attribuer une date fixe à partir de la date d'enregistrement et devient par conséquent opposable aux tiers à partir de cette date.

Les particuliers pourront utiliser l'application web en se connectant à l'aide de leur carte d'identité et pourront ensuite consulter leurs données et la preuve de l'enregistrement sur le site MyMinFin. Les utilisateurs enregistrés (entre autres les bailleurs institutionnels et, à l'avenir, éventuellement aussi les agences immobilières sociales et les agents immobiliers) pourront également se connecter à l'aide d'un certificat spécial.

L'enregistrement en ligne est facultatif pour les particuliers. Cela signifie qu'ils peuvent toujours demander l'enregistrement de leurs contrats de bail par courrier ou en personne. L'enregistrement en ligne est, par contre, obligatoire pour les bailleurs enregistrés.



# Annulation d'un contrat de cession d'actions: quid des fluctuations intermédiaires de la valeur des actions?

**Dans un arrêt récent du 13 janvier 2017, la Cour de cassation a jugé qu'en cas d'annulation rétroactive d'un contrat de cession d'actions, les actions doivent être restituées en nature au vendeur, sans qu'il ne faille tenir compte des hausses ou chutes intermédiaires de la valeur des actions. Si la restitution en nature n'est pas possible, il convient d'ordonner une réparation par équivalent, sur la base de la valeur que les actions auraient eue au moment où le juge a chiffré l'indemnité.**

En 2003, deux sœurs ont vendu séparément au même acheteur leurs actions dans deux sociétés en commandite par actions qui géraient des portefeuilles d'actions. Les deux contrats de cession d'actions ont été annulés par le juge avec effet rétroactif, parce que les sociétés concernées s'étaient solidairement engagées, aux termes des contrats, à payer le prix d'achat de leurs propres actions, et ce, en violation des articles 629 et 657 du C. Soc.

La discussion ne portait en l'occurrence pas sur l'annulation des contrats de cession d'actions, mais bien sur la détermination de la valeur des actions. Pour l'une des deux sociétés, les actions étaient encore présentes en nature dans le patrimoine de l'acheteur. La valeur des portefeuilles de titres gérés par la société concernée avait toutefois fortement chuté suite à la crise financière de 2008, de sorte que la valeur des actions de cette société avait elle aussi considérablement baissé. L'autre société avait entre-temps été liquidée, après que le portefeuille de titres avait été transmis à l'autre société, de sorte que les actions ne pouvaient plus être restituées en nature au vendeur, et qu'il a fallu ordonner une réparation par équivalent.

Dans son arrêt du 28 janvier 2015, la Cour d'appel d'Anvers avait jugé que, pour les actions de la société qui étaient encore présentes en nature dans le patrimoine de l'acheteur, aucune restitution en nature n'était possible, parce que la valeur de ces actions avait entre-temps été complètement

annihilée, de sorte que la restitution devait également s'opérer par équivalent pour cette société. La Cour d'appel avait ensuite jugé, pour les deux sociétés, que la valeur des actions devait être déterminée sur la base du prix de vente convenu dans le contrat annulé, diminué des remboursements déjà effectués et moyennant application d'une correction de prix forfaitaire pour remboursement anticipé du prix des actions. Autrement dit, la Cour d'appel avait jugé qu'il ne fallait pas tenir compte de la forte chute de la valeur des actions entre la vente et l'annulation.

La Cour de cassation a annulé l'arrêt de la Cour d'appel et jugé, d'une part, que lorsque l'objet du contrat annulé (en l'espèce, les actions) est encore présent dans le patrimoine de l'acheteur, la restitution doit avoir lieu en nature, indépendamment des hausses ou chutes de la valeur qui se sont produites entre-temps. Le vendeur doit donc subir la chute de la valeur. La Cour de cassation a jugé, d'autre part, que lorsque la restitution en nature n'est plus possible

et doit s'opérer par équivalent, le contrat annulé ne peut pas (plus) constituer la base des droits et obligations des parties, de sorte que la valeur des actions doit être déterminée de manière objective, sans tenir compte du contrat annulé. L'acheteur est par conséquent redevable d'une indemnité au vendeur d'un montant égal à la valeur que le bien (en cause, les actions) aurait eue au moment de l'évaluation (c.-à-d. au moment de la décision du juge ou au moment de l'accord amiable entre les parties à ce sujet). Selon la Cour de cassation, il convient donc bien de tenir compte des fluctuations de valeur intermédiaires. En effet, s'il n'était pas tenu compte des fluctuations de valeur dans le cas d'une restitution par équivalent, il en résulterait une inégalité injustifiée par rapport à la restitution en nature, où le bien est restitué dans l'état où il se trouve, et à la valeur qu'il a au moment de la restitution.

Par souci de clarté, il convient de faire remarquer que ce jugement ne concerne que les fluctuations de valeur

indépendantes de la volonté des parties, à l'exclusion des fluctuations de valeurs imputables à l'acheteur.



# “Double signature” requise pour la responsabilité personnelle (solidaire) d’un administrateur de société

**Il existe de nombreux contrats en vertu desquels un administrateur de société (administrateur délégué, gérant...) agit non seulement au nom de la société qu’il représente, mais aussi en nom propre. La responsabilité (solidaire) de l’administrateur de société agissant en nom propre revêt souvent une grande importance pour le cocontractant. Songez à la personne physique derrière la société de gestion qui co-souscrit une clause de non-concurrence dans le cadre d’un contrat de gestion ou à la caution personnelle du gérant lors de la conclusion d’un contrat de crédit par la société. En tant que cocontractant, vous pourriez penser que la seule signature de cet administrateur de société doit suffire pour engager personnellement tant la société que ce dernier. L’arrêt de la Cour de cassation du 27 janvier 2017 illustre qu’il n’en est rien.**

## Les faits

Une entreprise de location loue des voitures à une société. Dans les contrats de location qui sont conclus à chaque fois, l’entreprise de location

stipule, dans ses conditions générales, que celui qui signe le contrat de location considéré au nom de la société s’engage, de manière personnelle, solidaire et indivise avec la société, à respecter l’ensemble des dispositions prévues dans ledit contrat.

L’administrateur délégué signe les contrats de location au nom de la société et mentionne à chaque fois, tel que l’article 62 du Code des sociétés le prescrit, la qualité en laquelle il agit (à savoir “administrateur délégué”).

La société fait ensuite faillite et l’entreprise de location appelle l’administrateur délégué de la société en responsabilité sur la base de la clause contractuelle susvisée qui figure dans les contrats de location. L’administrateur délégué refuse toutefois de payer les arriérés de loyers de la société et l’entreprise de location intente une action en justice.

## Jugement en première instance et en appel

Tant en première instance qu’en appel (Cour d’appel d’Anvers), le juge estime qu’en signant les contrats de location au nom de la société, l’administrateur

délégué a marqué son accord en nom propre pour s’engager en tant que codébiteur solidaire et qu’il n’est pas requis à cet effet qu’il signe le contrat une seconde fois en nom propre. La Cour d’appel d’Anvers est d’avis que l’administrateur délégué s’est donc engagé en tant que codébiteur à payer les factures relatives aux contrats de location.

L’administrateur délégué conteste la décision de la Cour d’appel et saisit la Cour de cassation.

## Jugement de la Cour de cassation

La Cour de cassation renvoie expressément à l’article 61 §1er du Code des sociétés, qui dispose que les sociétés agissent par leurs organes et que les membres de ces organes ne contractent aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la société.

La Cour est donc d’avis que le fait que l’administrateur délégué a mentionné expressément sa qualité d’administrateur délégué à la signature du contrat de location implique qu’il n’est pas lié en nom propre par ces contrats de bail et que seule la société a

contracté avec l'entreprise de location.  
La Cour de cassation annule donc  
l'arrêt de la Cour d'appel d'Anvers.

### **Conclusion pour la pratique: prévoyez une "double signature"**

Si, en tant que cocontractant, vous avez intérêt à ce que l'administrateur d'une société, qui signe un contrat au nom de la société, soit tenu pour personnellement responsable du respect (de certaines) des obligations contractuelles, vous devez lui demander de signer également le contrat en nom propre et de le mentionner clairement et expressément, de préférence à la fois dans le préambule du contrat et sur la page des signatures. Vous devez donc demander à l'administrateur de la société d'apposer deux signatures et de parapher le contrat deux fois. À défaut, ce dernier pourra invoquer les principes susmentionnés avancés dans l'arrêt de la Cour de cassation pour se soustraire à ses obligations contractuelles.



# Séminaires & formations en collaboration avec Grant Thornton

Spreker	Datum	Organisatie	Seminarie / Opleiding
Frederik De Graeve	Année académique 2016-2017	Fiscale Hogeschool	Cours post-graduat Droit Fiscal & Pratique Fiscale (sujets dans le domaine «Politique fiscale de l'entreprise» par rapport à l'entrepreneuriat international et la cession d'entreprises)

Pour la liste la plus récente de nos séminaires et formations, vous pouvez toujours visiter notre site Web:

[www.grantthornton.be](http://www.grantthornton.be)

### Disclaimer

Grant Thornton garantit avoir consacré le plus grand soin à la fiabilité des informations données ci-dessus. Sa responsabilité ne peut toutefois être engagée à propos de ces informations. Si vous désirez recevoir notre Grant Thornton Newsletter par voie électronique, n'hésitez pas à nous contacter via [anvers@be.gt.com](mailto:anvers@be.gt.com).

La présente lettre d'information est également disponible sur le site [www.grantthornton.be](http://www.grantthornton.be).

Grant Thornton est une dénomination commerciale de Grant Thornton Experts-Comptables et Conseils Fiscaux SCRL, Grant Thornton Réviseurs d'Entreprises SCRL, Grant Thornton Efficiëntia SCRL et Grant Thornton Belgium SCRL. Les sociétés précitées sont membres de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et ses membres ne constituent pas une société mondiale. Tous les services sont fournis par les membres de GTIL. GTIL et ses membres ne sont pas des représentants les uns des autres, ne sont pas responsables des actes ou omissions des autres et n'ont pas d'obligations mutuelles. Pour plus de détails veuillez voir sur [www.grantthornton.be/fr](http://www.grantthornton.be/fr).

### Données de contact

E.R. Geert Lefebvre  
[anvers@be.gt.com](mailto:anvers@be.gt.com)

[www.grantthornton.be](http://www.grantthornton.be)

© 2016 Grant Thornton  
Tous droits réservés.

### Anvers

Potvlietlaan 6  
2600 Berchem (Anvers)  
T +32 (0)3 235 66 66

### Bruxelles

Avenue de la Métrologie 10 bte 15  
1130 Bruxelles  
T +32 (0)2 242 11 40

### Hasselt

Maastrichtersteenweg 8 bte 7-8  
3500 Hasselt  
T +32 (0)11 22 72 45

### Tournai

Rue du Progrès 4B  
7503 Tournai (Froyennes)  
T +32 (0)69 84 78 44

### Turnhout

Parklaan 49 bte 7  
2300 Turnhout  
T +32 (0)14 47 30 70