



Université
de Lille

Mémoire de recherche

Master mention Droit notarial

Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales | Université de Lille

Année universitaire 2022-2023

L'aménagement statutaire de la SCI entre concubins à des fins d'anticipation des mésententes familiales

Présenté et soutenu par **Jules HU**

Directrice du mémoire :

AUTEM Delphine

Membres du jury de soutenance :

AUTEM Delphine

CHASSAGNARD-PINET Sandrine

REMERCIEMENTS

Mes premiers remerciements s'adressent à ma directrice de mémoire, Madame le Professeure Delphine AUTEM, pour sa patience, sa disponibilité, ses conseils avisés, pour son dévouement à son métier et à ses étudiants. Chère Madame, merci infiniment.

Je remercie Madame le Professeure Sandrine CHASSAGNARD-PINET, directrice du Master Droit notarial de l'Université de Lille pour son investissement, sa pédagogie et sa bienveillance.

Je remercie l'étude de Maitres LAGACHE et CONDETTE pour leur disponibilité et leur implication dans la recherche du sujet de ce mémoire.

Pour leur pédagogie et leur conseils avisés, je remercie tous les professeurs du Master Droit notarial de Lille sans qui ce travail de recherches n'aurait pas pu aboutir.

Je remercie enfin mes camarades de promotion pour ces années passées ensemble. Parmi eux, je remercie avant tout mes amis grâce à qui j'ai pu m'épanouir pleinement dans ce Master.

GLOSSAIRE

Act.	Actualité
Act. proc. coll.	Actualité des procédures collectives
AJ contrat	Actualité juridique droit des contrats
AJ fam.	Actualité juridique personnes et famille
AJDI	Actualité juridique droit immobilier
Al.	Alinéa
Art.	Article
Avr.	Avril
BDCF	Bulletin des conclusions fiscales
BJE	Bulletin Joly entreprises en difficultés
BJS	Bulletin Joly sociétés
BOI	Bulletin officiel des Impôts
Bull. civ.	Bulletin des arrêts des chambres civiles
CA	Cour d'appel
Cass.	Cour de cassation
CE	Conseil d'État
1 ^{ère} civ.	Première chambre civile (de la Cour de cassation)
2 ^{ème} civ.	Deuxième chambre civile (de la Cour de cassation)
3 ^{ème} civ.	Troisième chambre civile (de la Cour de cassation)
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
C. conso.	Code de la consommation
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CGI	Code général des Impôts
Ch.	Chambre
Chron.	Chronique
Coll.	Collection
Comm.	Commentaire
Concl.	Conclusion

Constr.-Urb.	Revue Construction - Urbanisme
D.	Recueil Dalloz
Déc.	Décembre
Dir.	Direction
DP	Recueil périodique et critique de jurisprudence Dalloz
Dr. famille	Revue Droit de la famille
Dr. fisc	Revue Droit fiscal
Dr. sociétés	Revue Droit des sociétés
Dr. et patr.	Revue Droit et Patrimoine
Éd.	Édition
Esp.	Espèce
Et s.	Et suivants
Fasc.	Fascicule
Févr.	Février
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
<i>Ibid.</i>	<i>Ibidem</i>
<i>Id.</i>	<i>Idem</i>
<i>In</i>	Dans, au sein de
Janv.	Janvier
Jcl.	JurisClasseur
JCP E	Semaine juridique, édition entreprises et affaires
JCP G	Semaine juridique, édition générale
JCP N	Semaine juridique, édition notariale et immobilière
JO	Journal officiel
Journ. Not.	Journal des notaires
Juill.	Juillet
L.	Loi
LGDJ	Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
<i>Loc. cit.</i>	<i>Loco citato</i>
Loyers et copro.	Revue Loyers et copropriété
LPA	Les Petites Affiches
N°	Numéro

Not. Rép.	Notarial répertoire
Nov.	Novembre
Obs.	Observations
Oct.	Octobre
<i>Op. cit.</i>	<i>Opere citato</i>
P.	Page
Préc.	Précité
PUF	Presses universitaires de France
RD bancaire et fin.	Revue de droit bancaire et financier
RDC	Revue Droit des contrats
RDI	Revue Droit immobilier
RD rur.	Revue Droit rural
Rép. soc.	Répertoire de droit des sociétés
Rev. Crit.	Revue critique de législation et de jurisprudence
Rev. Sociétés.	Revue des Sociétés
RJDA	Revue juridique de droit des affaires
RJ com.	Revue de jurisprudence commerciale
RJF	Revue de jurisprudence et des conclusions fiscales
RJPF	Revue juridique Personnes et Famille
RLDA	Revue Lamy Droit des affaires
RLDC	Revue Lamy Droit civil
RTD Civ.	Revue trimestrielle de Droit civil
RTD Com.	Revue trimestrielle de Droit commercial
Sept.	Septembre
Somm.	Sommaire
Ss	Sous
T.	Tome

Les articles cités par leur seul numéro sont ceux du Code civil.

SOMMAIRE

I. LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LES MÉSENTENTES EN COURS D'UNION

A) LES AMENAGEMENTS RELATIFS À LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

- 1) Les clauses relatives à la composition de la société
- 2) Les clauses relatives à la direction de la société

B) LES AMENAGEMENTS RELATIFS AU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

- 1) Les clauses relatives aux dépenses courantes
- 2) Les clauses relatives aux dépenses exceptionnelles

II. LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LES MÉSENTENTES À LA FIN DE L'UNION

A) LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LA SÉPARATION DES CONCUBINS

- 1) Les clauses relatives à la dissolution de la société
- 2) Les clauses relatives à la liquidation de la société

B) LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LE DÉCÈS DES CONCUBINS

- 1) Les clauses permettant l'attribution du bien au concubin survivant
- 2) Les clauses permettant l'utilisation du bien par le concubin survivant

INTRODUCTION

« *J'ai l'honneur de ne pas te demander
ta main, ne gravons pas nos noms
au bas d'un parchemin* »¹.

Par ces vers, Georges Brassens prônait l'émancipation de l'union libre entre deux personnes, une union en dehors du mariage. Aujourd'hui, ce type d'union s'est parfaitement installé dans le paysage conjugal des français puisque près de vingt pour cent des couples vivent en concubinage².

Pour autant, on ne peut pas dire que le législateur se soit particulièrement préoccupé de la situation puisque seul un article du Code civil est consacré au concubinage. Ce n'est en effet qu'en 1999³ que le législateur a jugé opportun de compléter le Titre XII du Livre I^{er} du Code civil par nouveau chapitre II composé d'un seul et unique article selon lequel « *Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple* »⁴.

Et pour cause, le concubinage est une union de fait qui devrait donc être étrangère à tout encadrement juridique. A dire vrai, l'insertion d'une définition du concubinage dans le Code civil ne reflète guère la volonté du législateur d'amorcer la création d'un régime juridique afférent à ce type d'union mais résulte d'un amendement du Sénat, qui espérait éliminer le pacte civil de solidarité en incluant dans cette définition tant les couples hétérosexuels qu'homosexuels⁵.

¹ BRASSENS G., « La non-demande en mariage » in *Supplique pour être enterré à la plage de Sète*, Philips, 1966.

² Insee Références, *Formations et ruptures d'unions*, 21 nov. 2017, p. 97.

³ L. n° 99-944 du 15 nov. 1999 relative au pacte civil de solidarité, JO 16 nov. 1999, n° 265, Texte 1.

⁴ Art. 515-8 C. civ.

⁵ GRANET-LAMBRECHTS Fr., « Concubinage », *J-Cl. Civil*, art. 515-8, 2021, n° 2.

Il n'en reste pas moins que la situation de fait créée par le concubinage emporte des conséquences juridiques. Il est inévitable que deux personnes qui vivent ensemble, ne serait-ce que pendant quelques années, confondent leurs biens. C'est alors au moment de la dissolution de l'union que surviennent des désaccords sur la façon de répartir ces biens. Ainsi, s'il est possible de laisser aux concubins le soin d'organiser leur relation personnelle de la façon la plus libertine qu'ils le souhaitent, le sort de leur situation patrimoniale doit nécessairement être aménagé car, assez paradoxalement, c'est vers les tribunaux que se tourneront ceux qui ne voulaient pas entendre parler de droit lorsqu'ils vivaient leur plus belle idylle.

Est-ce à dire qu'il est nécessaire de créer un « *ersatz de régime matrimonial* »⁶ entre les concubins ? La question est plus que d'actualité. L'abondante jurisprudence en matière de concubinage démontre que le temps est sans doute venu de repenser l'institution.

Bien évidemment, le concubinage se doit de rester une union de fait et les concubins souhaitant bénéficier d'un régime juridique plus élaboré disposent désormais du pacte civil de solidarité.

Toutefois, qui dit union de fait ne dit pas nécessairement absence de droit. Nul ne peut vivre en dehors du droit. Dès lors, il est envisageable de distinguer d'un côté un statut particulier pour les biens et d'un autre côté un régime primaire du couple qui - quoiqu'en pensent certains auteurs - est petit à petit érigé par la jurisprudence. Le premier ne serait applicable qu'aux partenaires de pacs et aux époux alors que le second concernerait toutes les formes de conjugalité. Il serait alors possible d'intégrer dans le régime primaire la protection du logement familial dont le cantonnement aux couples mariés et pacés ne semble plus justifié.

En effet, peu importe le statut du couple, le droit au logement doit être assuré car il ne s'agit pas là d'organiser les relations patrimoniales des personnes vivant ensemble mais de garantir un droit fondamental reconnu par la Convention européenne des Droits de l'Homme : le droit au logement⁷.

⁶ HÉRAIL J., « La fin du concubinage à travers les décisions de Juris-Data », *JCP N* 1994, p. 3002.

⁷ Art. 8, § 1, CEDH.

En doctrine, les auteurs sont nombreux à revendiquer ce statut particulier du logement de la famille⁸. A vrai dire, ce statut n'existe-il pas déjà ? Plusieurs décisions de la Haute juridiction plaident en ce sens.

A défaut de fondement légal, c'est derrière des notions bien connues que la Cour de cassation s'est réfugiée pour édifier *praeter legem* un régime commun de la résidence familiale. La notion qui se prête le plus aisément à cette construction est celle de charges de la vie commune. En effet, la souplesse du terme laisse aux juges une grande latitude pour interpréter et élargir le champ d'application des textes existants.

C'est ainsi qu'il a été jugé que l'époux séparé de biens qui a contribué au remboursement de l'emprunt de la résidence principale appartenant à son conjoint ne peut pas en réclamer le remboursement⁹. Plus récemment, la solution fût logiquement étendue aux partenaires dans la même situation¹⁰.

En revanche, en matière de concubinage, la Cour de cassation s'est toujours refusée à appliquer les articles du Code civil relatifs à la contribution aux charges de la vie commune des couples mariés et pacsés¹¹ jugeant que chaque concubin devait supporter définitivement les dépenses qu'il avait engagé.

Toutefois, il convient de s'interroger sur la portée de cette jurisprudence. Plusieurs décisions démontrent en effet que si les juges n'ont pas recours à la notion de charges de la vie commune, ils utilisent volontiers d'autres mécanismes pour parvenir aux mêmes résultats.

⁸ SAULIER M., *Le droit commun des couples : essai critique et prospectif*, coll. Bibliothèque de l'IRJS / A. TUNC, t. 79, Paris : IRJS Editions, 2017, p. 103. – VERGARA O., *L'organisation patrimoniale en couple*, coll. Doctorat & notariat, t. 58, Paris : Defrénois éditions, LGDJ/Lextenso, 2017, p. 49.

⁹ Cass. 1^{ère} civ., 15 mai 2013, n° 11-26.933 : *Bull. civ. I*, n° 94 ; *Dr. famille* 2013, comm. 110, note BEIGNIER B. ; *JCP G* 2013, act. 601 ; *JCP N* 2013, act. 596 ; *D.* 2013, p. 2242, obs. BRÉMOND V. ; *AJ fam.* 2013, p. 383, obs. BLANC-PELISSIER S. ; *RTD civ.* 2013, p. 582, obs. HAUSER J.

¹⁰ Cass. 1^{ère} civ., 27 janv. 2021, n° 19-26.140 : *Bull. civ. janv. 2021*, p. 185 ; *JCP G* 2021, 288, note MIGNOT M. ; *Dr. famille* 2021, comm. 52, note BOUCHARD V. ; *JCP N* 2021, 1150, note BARTHELET B. et GUILLOTEAU PALISSE C.

¹¹ Cass. 1^{ère} civ., 19 mars 1991, n° 88-19.400 : *Bull. civ. I*, n° 92 ; *Defrénois* 1991, art. 35088, n° 63, p. 942, obs. MASSIP J. ; *RTD civ.* 1991, p. 507, obs. HAUSER J. – Cass. 1^{ère} civ., 17 oct. 2000, n° 98-19.527 : *Bull. civ. I*, n° 244 ; *JCP G* 2000, IV, 2781 ; *Dr. famille* 2000, comm. 139, note BEIGNIER B. ; *JCP N* 2001, p. 1822, note GARÉ T. ; *D.* 2001, p. 497, note CABRILLAC R. ; *RJPF* 2001-13/17, note VAUVILLÉ Fr. ; *Defrénois* 2001, art. 37287, n° 2, p. 93, obs. MASSIP J. ; *D.* 2002, p. 611, obs. LEMOULAND J.-J. – Cass. 1^{ère} civ., 28 juin 2005, n° 02-12.767 : *Bull. civ. I*, n° 278 ; *Dr. famille* 2005, comm. 179, note LARRIBAU-TERNEYRE V. ; *RLDC* 2005/22, p. 37, note MARRAUD DES GROTTES G. – Cass. 1^{ère} civ., 19 déc. 2018, n° 18-12.311 : *Bull. civ. déc. 2018*, p. 63 ; *JCP G* 2019, 215, note LAMARCHE M. ; *AJ fam.* 2019, p. 94, obs. HOUSSIER J. ; *Dr. famille* 2019, comm. 40, note BEN HADJ YAHIA S. ; *Gaz. Pal.* 2019, n° 341y3, p. 20, obs. MIRABAIL S.

En ce sens, il a été jugé qu'un concubin ne pouvait pas prétendre au remboursement des dépenses d'emprunt effectuées pour l'acquisition du logement de sa concubine lorsqu'il avait retiré de ce remboursement un intérêt personnel, celui de vivre dans le logement¹².

La jurisprudence va même plus loin dans cette unification du régime du logement familial puisqu'elle utilise la notion de charges de la vie commune pour compenser une créance dont un concubin pourrait se prévaloir. Pareillement, celui qui a financé la construction d'une maison sur un terrain propre à sa concubine s'est vu refusé le remboursement de la totalité de sa créance en qualité de tiers possesseur du bien au motif que les dépenses engagées constituaient des charges de la vie commune¹³.

C'est ainsi que « *la jurisprudence forge peu à peu ce qui semble bien être un "droit commun du logement", et ceci quel que soit le statut du couple concerné* »¹⁴.

Malgré cette protection prétorienne du logement de la famille qui semble se dessiner, le droit positif s'avère très insuffisant pour les concubins. Bien que les différentes sources de créance soient peu à peu neutralisées au gré d'avancées jurisprudentielles de moins en moins timides¹⁵, le régime du logement du couple non marié est particulièrement précaire en l'absence d'aménagement conventionnel approprié.

D'une part, il se peut que le logement n'appartienne qu'à un seul des concubins, l'autre lui mettant à disposition son logement. Dans ce cas aucune protection n'est garantie au concubin non propriétaire. Occupant sans droits ni titre¹⁶, il pourra être invité à quitter les lieux à tout moment. Pire, au vu de la jurisprudence précédemment relatée, il risque de ne jamais pouvoir récupérer les sommes engagées dans le bien. C'est ainsi qu'après avoir investi

¹² Cass. 1^{ère} civ., 6 nov. 2013, n° 12-26.568 : *Gaz. Pal.* 2014, n° 176j4, p. 48, note CASEY J. ; *RTD civ.* 2014, p. 92, obs. HAUSER J.

¹³ Cass. 1^{ère} civ., 2 sept. 2020, n° 19-10.477 : *Bull. civ.* sept. 2020, p. 342 ; *Dr. Famille* 2020, comm. 143, note BEN HADJ YAHIA S. ; *D.* 2020, p. 2444, note HARTMAN F. ; *D.* 2021, p. 499, obs. DOUCHY- OUDOT M. ; *RDI* 2020, p. 591, obs. TRANCHANT L. ; *AJ fam.* 2020, p. 531, obs. SAULIER M.

¹⁴ CASEY J., note sous Cass. 1^{ère} civ., 6 nov. 2013, *Gaz. Pal.* 2014, n° 176j4, p. 48.

¹⁵ *cf. infra et supra*

¹⁶ LABBÉE P., « Le couple en crise » *in* Reconstruire la famille, un droit commun pour le couple ? », Actes de colloque, Université Lille II, 11 mai 2007, *LPA* 2007, n° 254, p. 23.

ses économies dans l'amélioration du bien et utilisé ses gains et salaires pour rembourser les échéances du prêt, il se retrouvera à la porte.

D'autre part, il est possible que les concubins détiennent ensemble le bien soit qu'ils l'aient acquis en indivision, soit que l'un d'eux ait vendu une partie du bien à l'autre.

La situation n'est guère plus satisfaisante. L'indivision n'ayant pas été conçue comme un mode de détention de la propriété, elle se retrouve être très piègeuse dès lors que le couple ne s'entend plus. C'est en effet à ce moment que les concubins chercheront à établir les comptes. Malheureusement pour eux, il est fort probable qu'il soit trop tard pour ce faire.

La première source de conflit est l'inadéquation entre le titre et la finance. Il est établi que c'est le titre qui prime la finance pour la répartition de la propriété¹⁷. Le concubin ayant financé plus que sa part cherchera alors à obtenir le remboursement des sommes avancées. S'il échappe à la jurisprudence sur les charges de la vie commune et qu'il ne voit pas cette avance qualifiée de libéralité - situation hautement improbable - il risque de se heurter à une autre difficulté. En effet, depuis un retentissant arrêt de 2021, il a été jugé que les créances entre indivisaires, parmi lesquelles figurent le remboursement des échéances d'emprunt, se prescrivaient par cinq ans à compter de la date d'exigibilité de la créance, c'est-à-dire à partir du jour où celle-ci a été payée¹⁸. La même sanction frappera celui qui a participé à l'amélioration du bien. Au final, celui qui a payé pour son concubin risque fort de ne jamais revoir les sommes qu'il a avancées.

De plus, si malgré ce parcours jonché d'embûches un concubin parvient à obtenir un droit de créance contre l'autre, la créance sera calculée conformément à l'article 1895 du Code civil, c'est-à-dire selon le mécanisme du nominalisme monétaire. C'est alors que la plus-value apportée au bien par ses propres deniers sera définitivement perdue.

Les méandres de l'indivision ne s'arrêtent pas là puisque si le couple résiste jusqu'au décès de l'un de ses membres, le concubin survivant se retrouvera dans une position très défavorable. Ne disposant d'aucun droit dans la succession du prémourant, il devra subir une

¹⁷ Cass. 1^{ère} civ., 10 janv. 2018, n° 16-25.190 : *Bull. civ.* I, n° 3 ; *AJ fam.* 2018, p. 183, obs. CASEY J. ; *RTD civ.* 2018, p. 434, obs. GAUTIER P.-Y. et p. 440, obs. DROSS W. ; *Deffrénois* 2018, n° 140a0, p. 34, obs. VAREILLE B.

¹⁸ Cass. 1^{ère} civ. 14 avr. 2021, n° 19-21.313 : *Bull. civ.* avr. 2021, p. 179 ; *JCP N* 2021, p. 1290, note TANI A. ; *RTD civ.* 2021, p. 669, note DROSS W. ; *Gaz. Pal.* 2021, n° 424x7, p. 72, note DUPIRE A. ; *Deffrénois* 2021, n° 20310, p. 43, obs. VAREILLE B. ; *Deffrénois* 2022, n° 205j3, p. 17, obs. MULLER E. ; *D.* 2021, p. 1059, note ROUVIÈRE F. ; *AJ fam.* 2021, p. 372, obs. LEVILLAIN N.

indivision avec les héritiers de celui-ci. Alors, le concubin, s'il ne peut pas payer leur part aux héritiers, sera contraint de quitter le logement car il n'existe aucune protection à son égard. De plus, même si le concubin dispose des moyens pour payer aux héritiers leur part, ces derniers pourraient refuser, la Cour de cassation ne reconnaissant pas aux concubins le bénéfice de l'attribution préférentielle de l'article 831-2 du Code civil¹⁹.

Certes, les concubins pourraient alors anticiper cette situation en prévoyant un testament au profit du survivant mais c'est le droit fiscal qui les rattrapera, puisqu'ils subiront une taxation à hauteur de soixante pour cent de l'actif transmis²⁰. De plus, pour que la transition s'opère, encore faudra-t-il que la réserve des héritiers ne soit pas atteinte sous peine de voir l'action en réduction anéantir le legs.

Partant, il n'est pas concevable de laisser des concubins acheter le logement familial en indivision sans au moins en adapter le régime.

Le premier palliatif à cette insuffisance du droit commun et du droit de l'indivision est de déroger aux règles supplétives de volonté dans une convention d'indivision. Il s'agit d'un outil que « *la pratique notariale aurait profit à se réapproprier* »²¹, car la convention d'indivision permet d'aménager tant la vie de l'indivision que sa sortie. C'est ainsi que les concubins peuvent s'entendre sur la répartition des charges et les éventuels recours de l'un contre l'autre, suspendre la prescription quinquennale des créances entre indivisaires ou encore prévoir une attribution préférentielle du bien au profit de l'un d'eux.

Toutefois, cette convention d'indivision demeure doublement limitée. D'une part, sa durée ne peut être supérieure à cinq ans²². Il est évidemment possible de conclure la convention pour une durée indéterminée mais son efficacité en sera réduite car les indivisaires pourront demander à sortir de l'indivision à n'importe quel moment pourvu que cette demande ne soit pas provoquée de mauvaise foi et à contretemps²³. D'autre part, elle trouvera une seconde limite d'un point de vue successoral puisque le décès d'un indivisaire rend

¹⁹ Cass. 1^{ère} civ., 6 nov. 2013, n° 12-26.446 : *RTD civ.* 2014, p. 92, obs. HAUSER J.

²⁰ Art. 777 CGI.

²¹ 106^{ème} Congrès des notaires de France, *Couples, patrimoine : Les défis de la vie à 2*, Bordeaux, 2010, p. 22.

²² Art. 1873-3, al. 1^{er}, C. civ.

²³ Art. 1873-3, al. 2, C. civ.

nécessairement la convention à durée indéterminée²⁴, ce qui aura pour conséquence d'ouvrir la possibilité aux héritiers de l'indivisaire prédécédé de demander le partage. Le concubin survivant pourrait donc être contraint de vendre le bien s'il ne dispose pas des fonds lui permettant de racheter la part de son conjoint lorsque cette possibilité a été stipulée.

Le second palliatif envisagé et permettant, *a priori*, de résoudre ces difficultés successorales est la clause de tontine. Durant leur vie commune, les concubins exercent alors en jouissance les mêmes droits que des indivisaires et au décès du premier, le bien est réputé avoir été acquis par le survivant dès l'origine. Chaque concubin est donc propriétaire éventuel sous condition résolutoire de son prédécès et propriétaire privatif sous condition suspensive de sa survie.

Cette solution peut donc paraître particulièrement efficace puisque, doublée d'une convention d'indivision, la clause de tontine protège parfaitement les concubins leur vie durant et au moment du décès de l'un d'eux. Toutefois, en cas de mésentente, la situation risque fort de se compliquer en l'état du droit actuel. En effet, si les concubins ne parviennent pas à s'entendre sur l'attribution du bien, l'un d'eux ne peut pas unilatéralement demander le partage. Dès lors, ils se retrouveront bloqués par la clause de tontine jusqu'au décès du premier d'entre eux, ce qui n'est guère satisfaisant. Sur ce point, il faut cependant souligner que l'avant-projet de réforme des contrats spéciaux pourrait bien régler la difficulté puisqu'il prévoit que « *La tontine peut prendre fin de manière anticipée et le partage réalisé selon les modes prévus par la loi, pour les causes que les tontiniers ont stipulées dans le contrat ou sur lesquelles ils se sont accordés en cours d'indivision* »²⁵. Il n'est pas certain que le projet voit le jour sous cette forme puisque certains auteurs considèrent que laisser aux tontiniers la possibilité de résilier la clause lui ferait perdre son caractère aléatoire. Ils proposent alors de reconnaître aux tontiniers la qualité d'indivisaire, ceci leur permettant de provoquer le partage²⁶. Il s'agirait alors de substituer l'aléa de la tontine à l'aléa du partage, ce qui n'est pas beaucoup plus satisfaisant.

²⁴ FREMEAUX E., « Les attraits de la convention d'indivision », *JCP N* 2019, p. 1257.

²⁵ STOFFEL-MUNCK Ph. (dir.), *Avant-projet de réforme des contrats spéciaux*, juill. 2022, art. 1983, p. 51.

²⁶ GUIGUET-SCHIÉLE Q., « Réforme des contrats spéciaux : réponse à la consultation publique sur la tontine », *Gaz. Pal.* 4 avr. 2023, n° 447x8, p. 43.

Quand bien même la possibilité de demander le partage serait reconnue aux tontiniers, la clause s'avère également être fiscalement très désavantageuse puisque l'administration fiscale l'assujettit aux droits de mutation à titre gratuit²⁷, s'élevant à soixante pour cent pour les concubins.

Le troisième palliatif envisageable - et qui peut notamment s'avérer très intéressant lorsque le logement de la famille est détenu par l'un des deux concubins - est le prêt à usage viager. Par ce contrat, le propriétaire du bien octroie à son concubin la possibilité d'occuper les lieux sa vie durant. L'attrait est d'autant plus important que ce contrat de mise à disposition gratuite n'est pas soumis au régime des libéralités.

Toutefois, à nouveau plusieurs limites font obstacle à son utilisation. D'abord, le prêteur doit conclure ce contrat de son vivant car une disposition testamentaire en ce sens serait frappée de nullité en raison de la prohibition des pactes sur succession future. Dès lors, il se dessaisit par ce biais des pouvoirs de disposition sur son bien et risque de ne pas pouvoir le récupérer en cas de séparation. Ensuite, les héritiers sont susceptibles de demander au juge, s'ils justifient d'un besoin pressant et imprévu, de reprendre l'immeuble²⁸. Enfin, il est possible que ce type de contrat soit requalifié en donation indirecte, ayant pour objet un droit réel d'usage et d'habitation²⁹, ce qui entraînerait non seulement l'application des règles de la réduction des libéralités mais aussi des règles fiscales afférentes aux donations.

Pour les mêmes raisons, il faut aussi exclure le bail à vie qui priverait le concubin propriétaire des pouvoirs de disposition sur son bien.

Un quatrième palliatif souvent usité en pratique consiste à placer le logement de la famille dans une société civile immobilière (SCI). La souplesse de la SCI présente un avantage indéniable tant du point de vue de la gestion du bien que de celui de sa transmission. D'ailleurs, la SCI est un véritable succès puisque près de cent-mille SCI ont été créées en 2021 alors qu'on en comptabilise au total plus d'un million³⁰.

²⁷ Art. 754 A CGI.

²⁸ Art. 1889 C. civ.

²⁹ LENOUVEL H. et NICOD M., « Le logement et les couples non mariés à la fin de l'union », *Deffrénois* 2022, n° 209s1, p. 34.

³⁰ Xerfi Specific, *Bilan national des entreprises*, 2021.

Parmi ces nombreuses SCI créées chaque année, toutes n'ont pas le même objet. Certaines permettent de faciliter la gestion locative, d'autres sont utilisées pour mettre à l'abri la résidence principale de l'entrepreneur individuel, etc.

Toutefois, peu importe leur utilité, elles répondent toutes au même régime juridique car ce sont avant tout des sociétés, qui ont un objet civil de nature immobilière.

D'abord, comme toute société, la SCI doit être « *instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter* »³¹.

La SCI est donc une personne morale qui se distingue de ses associés et, par conséquent, qui a des intérêts propres. La jurisprudence n'hésite pas à qualifier de fictives un certain nombre de SCI qui n'ont pas pour objet de faire vivre cette personne morale à part entière qu'est la société.

La première cause de fictivité retenue est celle de l'absence d' *affectio societatis*. Il en va ainsi lorsqu'un associé utilise un membre de sa famille ou un prête-nom pour constituer la société³². En l'occurrence, ce risque n'est pas encouru lorsque les concubins souhaitent utiliser la SCI pour mettre en commun un immeuble.

La deuxième, fréquemment invoquée, est l'absence de vie de la société. Il s'agit en réalité d'une situation fréquente dans laquelle les associés considèrent la société comme « *un bout de papier* »³³ et s'abstiennent de respecter les règles du droit des sociétés. Une façon assez efficace d'éviter cette requalification est simplement de faire vivre la société, notamment en tenant annuellement les assemblées ou encore en respectant les obligations comptables prescrites par l'article 1856 du Code civil. C'est notamment sur ce point que les concubins doivent être vigilants, car la SCI est souvent conseillée par le notaire sans qu'ils ne prennent réellement conscience des obligations qu'une telle création entraîne³⁴.

³¹ Art. 1832 C. civ.

³² Cass. com., 30 janv. 1961 : *Bull. civ.* IV, n° 54 ; *JCP G* 1962, II, 12527, note LE GALCHER-BARON B. ; *D.* 1961, p. 292, note HOUIN R.

³³ ANDRIER Th., *Les sociétés civiles immobilières*, coll. Droit & professionnels, 9^{ème} éd., Paris : LexisNexis, 2016, n° 142, p. 56.

³⁴ BLANCHARD Ch., *Droit des régimes matrimoniaux*, coll. Manuels, Paris : LexisNexis, 2021, n° 32, p. 34.

La troisième, souvent utilisée par l'administration, est le but exclusivement fiscal. C'est alors la théorie de l'abus de droit qui est mobilisée contre le contribuable qui ne créerait une SCI que pour éviter une imposition déterminée. Concernant les concubins, la SCI a bien évidemment des intérêts fiscaux particulièrement en ce qui concerne la transmission des parts, mais il ne s'agit pas là du but exclusif de la société si bien que le risque de requalification peut être exclu.

Ensuite, la SCI doit nécessairement avoir un objet civil. La catégorie civile est une catégorie résiduelle en droit des sociétés, ce qui signifie qu'est civile toute société qui n'est pas commerciale par sa forme, par sa nature ou par son objet³⁵. Cette nature civile de l'objet social est déterminante car les conséquences de la requalification de la société civile en société commerciale peuvent être lourdes. C'est ainsi qu'une telle requalification entraînera la responsabilité solidaire des associés pour les dettes sociales³⁶ et un changement défavorable de régime d'imposition³⁷.

Pour éviter de tomber dans ce « *traquenard* »³⁸, il est essentiel de soigner la rédaction de l'objet social. C'est pourquoi il est préconisé d'indiquer que la société n'a pas pour objet l'activité de marchand de biens ou encore la location meublée. De même, il s'est développé toute une jurisprudence autour du cautionnement donné par la SCI. Il en résulte que la SCI ne doit pas exercer une activité de cautionnement à titre onéreux, cette activité étant l'apanage des établissements de crédit³⁹. En revanche, elle peut tout à fait se porter caution à titre gratuit à condition toutefois qu'elle y ait intérêt⁴⁰. Il convient également de noter que l'administration fiscale accepte une tolérance de dix pour cent par rapport au chiffre d'affaire de la SCI.

La SCI créée entre concubins n'est que peu touchée par ces règles puisque son objet est tout sauf commercial. Il faut néanmoins attirer l'attention des associés sur ces règles afin qu'ils ne dénaturent pas la société sous peine de rendre le montage mis en place inopérant.

³⁵ Art. 1845, al. 2, C. civ.

³⁶ Art. 1872-1 C. civ.

³⁷ Art. 206-2 CGI.

³⁸ CAUZIAN M., VIANDIER A. et DEBOISSY FL., *Droit des sociétés*, coll. Manuel, 35^{ème} éd., Paris : LexisNexis, 2022, n° 1941, p. 699.

³⁹ DUPICHOT Ph., « Derrière l'intérêt social de la SCI caution : la cause ? », *BJS 2015*, n° 113m6, p. 260.

⁴⁰ Cass. com., 3 juin 2008, n° 07-11.785 : *Dr. sociétés* 2008, comm. 202, note MORTIER R.

Enfin, la dernière caractéristique de la SCI est son caractère immobilier. La société doit donc avoir pour objet l'acquisition, la gestion, la construction ou encore la vente d'un (ou plusieurs) immeuble(s) déterminé(s) ou non.

La particularité sera alors que ce ne sont pas les associés qui seront propriétaires de l'immeuble mais la société. Les concubins ne seront alors titulaires que de parts sociales et les droits dont ils disposeront sur l'immeuble dépendront de leur qualité d'associé et/ou de gérant, ce dont les concubins n'ont pas souvent conscience.

Toute société répondant à ces critères sera régie par les articles 1845 et suivants du Code civil. Le régime des sociétés civiles est caractérisé par une large liberté statutaire si bien que certains auteurs n'hésitent pas à affirmer que « *la société civile fleure bon aujourd'hui le "tout contractuel"* »⁴¹. C'est en tout cas ce que laisse entendre le législateur à l'article 1845, alinéa 1^{er}, qui dispose que « *Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les sociétés civiles, à moins qu'il n'y soit dérogé par le statut légal particulier auquel certaines d'entre elles sont assujetties* ».

Contrairement à ce que laisse croire cette disposition, la liberté statutaire n'est pas absolue. A ce titre, il est nécessaire de rappeler que les associés doivent respecter l'ordre public contractuel en s'abstenant notamment d'abuser de leurs droits ou encore de frauder un tiers. Toutefois, l'ordre public sociétaire ne s'arrête pas là puisque certaines dispositions propres aux sociétés civiles sont également impératives.

Sans prétendre à l'exhaustivité, il est nécessaire rappeler certaines de ces règles qui doivent être prises en compte lors de la rédaction des statuts.

Au sujet de la gérance, il n'est pas possible de créer une SCI sans gérant ou de désigner un autre organe directionnel à la place du gérant⁴². De la même manière, le gérant doit être nommé par les associés et non par un autre organe de la société.

Concernant les décisions collectives, comme l'a récemment rappelé la Cour de cassation « *la nullité des actes ou délibérations des organes de la société ne peut résulter que*

⁴¹ DE RAVEL D'ESCLAPON Th., « Les aménagements statutaires de la gérance de société civile immobilière », *Deffrénois* 2018, n° 130r3, p. 37.

⁴² BOUGNOUX A., « Sociétés civiles. – Gérance. – Statut », *J-Cl. Civil.*, fasc. n° 20, art. 1845 à 1870-1, 2020, n° 1.

de la violation d'une disposition impérative du titre IX du livre III du Code civil ou de l'une des causes de nullité des contrats en général »⁴³. Il en résulte qu'il n'est pas possible de déroger à la faculté reconnue aux associés de prendre les décisions collectives ni de prévoir que ces décisions seront prises autrement qu'en assemblée générale ou dans un acte unanime.

A propos des droits des associés, il est impossible de prévoir que l'un d'eux prendra en charge la totalité du passif ou recevra la totalité de l'actif, cette stipulation s'analysant en une clause léonine prohibée⁴⁴. De la même manière, le droit à l'information des associés⁴⁵ n'est pas supplétif de volonté.

Enfin, relativement à l'engagement des associés, l'article 1857 du Code civil est considéré par la doctrine comme étant d'ordre public⁴⁶. Il n'est donc pas possible, à l'égard des tiers, de s'affranchir de cette obligation par une clause statutaire contraire.

Le rôle du notaire est alors de combiner au mieux toutes ces règles afin de créer la société qui correspond le plus au projet des concubins.

C'est précisément dans ce contexte que le dossier objet de cette étude s'est présenté. Deux concubins, ayant chacun des enfants d'une première union et un enfant commun, souhaitaient contractualiser leur vie commune afin de se protéger mutuellement en cas de divorce ou de décès de l'un d'eux.

D'importants travaux de rénovation devaient être entrepris dans le logement de la famille appartenant à Madame. Monsieur se proposait alors de les effectuer à l'aide de ses propres deniers.

Toutefois, en contrepartie de cet investissement, il souhaitait pouvoir « récupérer sa mise » si le couple venait à se séparer ou que Madame lui précédait. La seule solution civilement et fiscalement envisageable était alors de passer par la création d'une SCI en utilisant la liberté contractuelle offerte par le législateur, le couple refusant de se marier.

⁴³ Cass. com., 19 mars 2013, n° 12-15.283 : *Bull. civ.* IV, n° 44 ; *Dr. sociétés* 2013, comm. 98, note MORTIER R. ; *BJS* 2013, n° 182, p. 402, note LUCAS Fr.-X ; *JCP E* 2013, p. 1289, note DONDERO Br. ; *Rev. sociétés* 2014, p. 51, note LE CANNU P. ; *RTD com.* 2013, p. 530, note MONSÉRIÉ-BON M.-H.

⁴⁴ Art. 1844-1, al. 2, C. civ.

⁴⁵ Art. 1855 C. civ.

⁴⁶ BOUGNOUX A., « Sociétés civiles. – Associés », *J-Cl. Civil*, fasc. n° 30, art. 1845 à 1870-1, 2020, n° 80.

Le droit commun étant insuffisant pour parer aux mésententes familiales, que ce soit entre concubins ou entre le concubin survivant et les héritiers, il est nécessaire de leur créer une structure sur-mesure leur permettant de faire face à toutes les difficultés pouvant survenir au cours de l'union.

Néanmoins, les clauses statutaires doivent être choisies avec précaution afin d'assurer l'efficacité des stipulations aussi bien entre les parties qu'à l'égard des tiers.

L'objet de cette étude sera donc de traiter des différents aménagements statutaires de la SCI entre concubins à des fins d'anticipation des mésentente familiale.

A cet effet, le premier souhait des concubins dans cette situation est de permettre à chacun de pouvoir gérer, utiliser et améliorer le logement de la famille en s'assurant que les actes accomplis seront efficaces. Toutefois, c'est également durant l'union que peuvent naître certaines créances dont il convient de fixer le régime afin de tarir tout contentieux qui pourrait survenir ultérieurement. Il s'agit alors d'anticiper les mésententes en cours d'union (I).

Ce n'est cependant que lorsque les concubins ne seront plus liés que les mésententes s'intensifieront, que l'union prenne fin pour cause de séparation ou par décès. Pour limiter les contestations susceptibles de surgir à cette occasion et protéger au mieux le concubin survivant, il faudra alors anticiper les mésententes pouvant survenir à la fin de l'union (II).

I. LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LES MÉSENTENTES EN COURS D'UNION

Durant l'union, les principales difficultés pouvant survenir sont d'ordre financier. Afin de les prévenir, il est essentiel de pouvoir les anticiper dès la constitution de la société (A) pour assurer son bon fonctionnement (B).

A) LES AMENAGEMENTS RELATIFS À LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

La phase de constitution de la société est primordiale puisque c'est durant cette période que l'ingénierie contractuelle se manifeste le plus. En effet, il s'agira de poser les jalons de la société en déterminant précisément les biens qui la composeront (1) ainsi que les pouvoirs qui s'exerceront sur ceux-ci (2).

1) Les clauses relatives à la composition de la société

Comme toute personne, la SCI créée doit être dotée d'un patrimoine propre. Plusieurs choix sont offerts aux associés aussi bien quant à la nature des apports (a) que quant à leur montant (b).

a) Les clauses relatives à la nature des apports

Lorsque les concubins souhaitent utiliser une SCI pour accueillir le logement de la famille, ils disposent de deux options : soit ils apportent directement le bien à la société, soit ils apportent à la SCI les fonds nécessaires pour acquérir le bien.

Dans le premier cas, il s'agira d'un apport en nature, consistant à transférer à la société soit en propriété, soit en jouissance des biens mobiliers ou immobiliers, corporels ou incorporels⁴⁷.

⁴⁷ CORNU G., *Vocabulaire juridique*, coll. Quadrige, 14^{ème} éd., Paris : PUF, 2022, p.75.

La réalisation de l'apport suppose deux conditions : la transfert à la personne morale de la propriété des biens apportés et la mise à disposition effective de ces biens à la société⁴⁸. L'apport en nature doit être constaté par un écrit qui, pour les immeubles, doit être publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement à peine d'inopposabilité⁴⁹.

L'apport ainsi effectué, à la différence de la vente, est rémunéré par des parts sociales. Il est toutefois indispensable d'évaluer le bien puisque l'apporteur doit recevoir un nombre de parts sociales égal à la valeur de son apport. A la différence de ce qui est prévu en matière de SARL⁵⁰, aucune procédure d'évaluation des apports en nature n'est prévue pour les sociétés civiles. L'immeuble apporté doit donc être évalué en fonction de sa valeur vénale⁵¹.

L'apport ainsi effectué est alors soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble⁵². Il faut ici distinguer les apports purs et simples des apports à titre onéreux. L'apport pur est simple, c'est à dire celui qui « *confère à l'apporteur, en échange de sa mise, des droits sociaux exposés à tous les risques de l'entreprise et notamment à la perte éventuelle de la mise* »⁵³ est enregistré gratuitement⁵⁴. Au contraire, l'apport à titre onéreux, qui est « *rémunéré par un équivalent ferme et actuel, définitivement acquis à l'apporteur et par conséquent soustrait de tous les risques sociaux* »⁵⁵, est soumis aux droits d'enregistrement s'élevant, dans ce cas spécifique, à cinq pour cent⁵⁶. Il en va ainsi lorsqu'est apporté à la SCI un immeuble dont le prêt n'est pas encore échu et que les mensualités continuent d'être payées par l'apporteur.

Ce type d'apport a, dans un premier temps, était envisagé dans le présent dossier. Toutefois, il n'était opportun ni fiscalement, ni civilement. Fiscalement d'abord, le prêt ayant permis l'acquisition du bien n'ayant pas été intégralement remboursé, l'apport aurait donné lieu à la perception d'un droit d'enregistrement de cinq pour cent. Ce n'est cependant pas l'argument qui a motivé le choix des parties puisque ce droit d'enregistrement reste inférieur

⁴⁸ Art. 1843-3, al. 2, C. civ.

⁴⁹ Art. 710-1, al. 1^{er}, C. civ.

⁵⁰ Art. L. 223-9 C. com.

⁵¹ *Mémento pratique Francis Lefebvre : Sociétés civiles*, 2022, n° 1250, p. 83.

⁵² Art. 647 I CGI.

⁵³ *Mémento pratique Francis Lefebvre : Sociétés civiles, op. cit.*, n° 3600, p. 151.

⁵⁴ Art. 727 I 4 CGI.

⁵⁵ *Mémento pratique Francis Lefebvre : Sociétés civiles, op. cit.*, n° 3600, p. 151.

⁵⁶ Art. 810 III CGI.

aux droits de mutation à titre onéreux exigibles en cas de vente d'un bien immobilier⁵⁷. C'est donc plutôt sur le plan civil que l'opportunité d'un tel apport posait problème. En effet, le bien appartenant en totalité à la concubine, elle se serait vue attribuer l'intégralité des parts sociales, ce qui n'était pas le but de l'opération. Tel n'aurait pas été le cas si les travaux d'amélioration étaient réalisés par le concubin lui-même. En effet, dans ce cas, il aurait été possible d'inscrire dans les statuts l'apport en industrie ainsi effectué puisqu'il s'agit bien de la mise à disposition par un associé de ses connaissances, de ses techniques ou de son travail⁵⁸. Ces apports ne sont pas constitutifs du capital social mais permettent d'attribuer à l'apporteur des parts sociales⁵⁹ lui donnant alors un droit éventuel au *boni* de liquidation, au même titre que les autres apporteurs.

Dans le second cas, on parlera d'apport en numéraire, c'est à dire de l'apport d'une somme d'argent⁶⁰. Cet apport permet à la société d'acquérir le bien en son propre nom. Les associés peuvent alors définir dans les statuts les modalités de versement de ces sommes.

Fiscalement, ils sont exonérés de droit d'enregistrement sauf lorsque la société est soumise à l'impôt sur les sociétés⁶¹.

Le choix de ce type d'apport s'est révélé être le plus pertinent car il n'entraîne aucune taxation mais surtout, il permet à chaque associé d'apporter la même somme, ce qui leur confère des droits équivalents dans le capital social.

Dès lors, l'apport en nature permettait beaucoup mieux de rendre compte de la volonté égalitariste des concubins. Toutefois, encore faut-il déterminer le montant de cet apport puisqu'il est possible de doter initialement la société d'un capital social permettant d'acquérir le bien ou de la constituer avec un capital social faible, les fonds servant à l'acquisition du bien étant ensuite empruntés par elle.

⁵⁷ Ces droits s'élevant, en vertu de l'article 1584 D du CGI, à 5,89%.

⁵⁸ CORNU G., *op. cit.*, p. 75.

⁵⁹ Art. 1835 C. civ.

⁶⁰ CORNU G., *op. cit.*, p. 75.

⁶¹ KORNPBST E., « Constitution des sociétés : régime fiscal », *Rep. soc. Dalloz*, 2011, n° 52.

b) *Les clauses relatives au montant des apports*

Le capital social de la SCI est constitué par tous les apports réalisés par les associés. Une fois le choix de la nature des apports effectué, il faut s'interroger sur leur montant.

A ce titre, la loi ne fixe aucun montant minimal⁶², ce qui offre aux associés une grande liberté quant au montant choisi. Ils peuvent faire le choix d'un capital initial peu élevé puis faire consentir à la SCI un emprunt pour financer l'achat, ou bien apporter directement au capital social le montant nécessaire pour acquérir le bien. Dans le premier cas, on parle de capital social « fort » alors que dans le second, on utilise la terminologie de capital social « faible »⁶³.

Le choix d'un capital social fort est souvent conseillé pour des raisons fiscales. En effet, le capital social aura, dans ce cas, un montant proche de la valeur de l'immeuble. En cas de revente ultérieure des parts, la plus-value, qui est calculée sur la différence entre le prix de vente et le prix de revient des parts, sera réduite d'autant⁶⁴. Toutefois, ce principe doit être doublement nuancé. D'une part, lorsque ce sont les associés qui remboursent directement les emprunts par le biais d'apports en compte courant, comme c'est le cas en l'espèce, le passif constitué par ceux-ci est déductible si bien que la plus-value sera calculée sur le prix de cession diminué des comptes courants d'associés. Dès lors, les associés seront dans la même situation que s'ils avaient opté pour un capital social élevé. D'autre part, lorsque la cession porte sur la résidence principale de l'associé, le Conseil d'Etat⁶⁵ puis la jurisprudence administrative⁶⁶ ont admis que l'exonération prévue par l'article 151 U du CGI s'appliquait lorsque le bien était mis à disposition gratuitement des associés. Ainsi, sur le plan fiscal, rien ne justifiait le choix d'un capital fort dans ce dossier.

⁶² DONDERO Br., *Droit des sociétés*, coll. HyperCours, 7^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2021, n° 533, p. 338.

⁶³ MOURLIER R. (dir.), « Étude 680 : Société civile immobilière », *Le Lamy Patrimoine - Expert*, 2021, n° 680-120, p. 17.

⁶⁴ LUBIN J.-J., « Société civile immobilière (SCI) - SCI et transmission : panorama de fiscalité », *La revue fiscale du patrimoine 2020*, doss. 8.

⁶⁵ CE, 8 juill. 1998, n° 165227, « *MONVOISIN* » : *RJF* 8-9/1998, n° 944 ; *BDCF* 4/1998, n° 82, concl. BACHELIER G. ; *AJDI* 1998, p. 942, note MAUBLANC J.-P. ; *Deffrénois* 1999, art. 36390, p. 102, note CHAPPERT A. ; *Dr. fisc.* 1998, n° 882, concl. BACHELIER G.

⁶⁶ *BOI* 8 M-1-04, fiche n° 2, 14 janv. 2004.

De plus, il ne faut pas négliger les conséquences civiles de ce choix. En présence d'un capital fort, le gérant de la SCI peut contraindre, par des appels de fonds, l'apporteur à verser les sommes promises alors que si le capital est faible, les associés ne pourront contraindre l'apporteur à verser le montant des apports promis qu'en cas d'impayé de la société⁶⁷.

Dès lors, sur le plan civil, le choix d'un capital social faible se trouvait être plus intéressant. Il l'était également sur le plan fiscal lorsque l'on se place dans une optique de transmission à titre gratuit du bien. En effet, ce choix a l'avantage de permettre la transmission du bien à moindre coût, l'assiette des droits de mutation étant calculée sur la valeur de l'actif social diminuée du passif (donc de l'emprunt). Ce choix est également opportun dans cette situation puisqu'en cas de séparation du couple, si le bien est vendu, le prix de vente de l'immeuble pourra être distribué sans fiscalité⁶⁸.

De plus, de façon très pragmatique, la solution d'un capital social faible s'imposait d'autant plus qu'elle évitait à la concubine de souscrire un nouvel emprunt pour constituer le capital social de la société avant de rembourser celui-ci au moyen du prix de vente du bien à la SCI. Le coût et la complexité d'une telle opération s'avérait inutile.

La SCI étant ainsi dotée d'un capital social faible, l'acquisition du bien ne se fera que *a posteriori*, après que la société ait été constituée et qu'elle ait emprunté les sommes nécessaires. Dès lors, des actes importants devront être accomplis après sa constitution, nécessitant alors de définir précisément les pouvoirs de direction.

2) Les clauses relatives à la direction de la société

Dans les sociétés civiles, les pouvoirs de direction sont confiés à une (ou plusieurs) personne(s) physique(s) appelée(s) gérant(s). Pour éviter tout litige durant le fonctionnement de la société, il est préférable d'anticiper la désignation des gérants (a) dans les statuts et de définir précisément leur rôle (b).

⁶⁷ MOURLIER R. (dir.), *loc. cit.*, n° 680-125, p. 17.

⁶⁸ LUBIN J.-J., *loc. cit.*

a) *Les clauses relatives à la désignation des gérants*

Si de manière générale la société civile est louée pour la part belle qu'elle fait à la liberté statutaire, il y a bien un domaine dans lequel cette affirmation doit être tempérée : celui de la gérance. En effet, la loi du 4 janvier 1978⁶⁹ a considérablement réduit cette liberté tant sur le plan de la nomination du gérant (qui est devenue obligatoire) que sur celui de sa révocation (qui est désormais possible pour « justes motifs », quel que soit le mode de nomination).

Il n'en reste pas moins que les statuts conservent une importance considérable puisque ceux-ci « *fixent les règles de désignation du ou des gérants et le mode d'organisation de la gérance* »⁷⁰.

La nomination des gérants illustre parfaitement ce paradoxe. La liberté statutaire est de mise lorsqu'il s'agit de déterminer la qualité de celui-ci puisque le gérant peut être un associé ou un tiers, personne physique ou personne morale, français ou étranger. Néanmoins, la nomination d'un gérant est obligatoire ce qui signifie qu'un gérant doit impérativement être désigné mais aussi qu'il ne peut s'agir que d'un gérant⁷¹.

De la même manière, ce gérant doit être désigné par les associés⁷² que ce soit lors de la rédaction des statuts ou dans un acte ultérieur. En l'espèce, il a été choisi, de manière classique, de nommer les gérants dans les statuts. Conformément à l'esprit égalitariste des concubins, les deux associés ont été nommés gérant de la SCI, ceci leur permettant d'avoir les mêmes pouvoirs sur le bien.

A vrai dire, ce n'est pas la seule solution envisageable dans le cadre de concubins souhaitant acquérir leur logement commun. En effet, il est possible de désigner plusieurs gérants successifs, le second étant appelé à remplacer le premier en cas de prédécès de celui-ci⁷³. Cette possibilité s'avère intéressante, notamment dans les cas où l'un des concubins

⁶⁹ L. n° 78-9 du 4 janv. 1978 *modifiant le titre IX du livre III du Code civil*, JO 5 janv. 1978, n° 4, p. 179.

⁷⁰ Art. 1846, al. 2, C. civ.

⁷¹ DE RAVEL D'ESCALPON Th., *loc. cit.*

⁷² BOUGNOUX A., *loc. cit.* note 42, n° 37.

⁷³ GARÇON J.-P., note ss. Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 2003, *BJS* 2004, n° 173, p. 874.

désire garder la propriété du bien mais qu'il souhaite également permettre à l'autre de se maintenir dans le bien après son décès, ce qui n'était pas l'hypothèse envisagée en l'espèce.

La nomination du gérant peut également intervenir en cours de vie sociale, notamment si tous les gérants nommés initialement sont révoqués.

A ce titre, les statuts ont également une importance considérable puisque sauf stipulation contraire, « *le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales* »⁷⁴.

Dans la SCI créée, l'objectif est que l'un des associés ne puissent pas révoquer l'un des gérants car cela remettrait en cause les pouvoirs de celui-ci sur le bien et notamment la possibilité d'en disposer en cas de décès. En effet, si les héritiers devenaient associés de la société, ils pourraient voter la révocation du concubin survivant et le priver de tout pouvoir sur le logement. Dès lors, il est indispensable d'opter pour une décision à l'unanimité des associés pour révoquer le gérant.

Dans tous les cas, les gérants restent révocables en justice pour cause légitime⁷⁵ tel une faute de gestion⁷⁶ ou encore pour avoir géré la société dans son intérêt personnel⁷⁷. De plus, il faut également prendre garde à la révocation judiciaire du gérant pour défaut de réédition des comptes puisque la Cour de cassation accueille favorablement les demande en révocation se fondant sur le non respect de l'article 1856 du Code civil⁷⁸. L'attention des concubins doit donc être portée sur cette cause de révocation, notamment après le décès de l'un d'eux puisqu'elle pourrait être utilisée par les héritiers pour évincer le concubin survivant.

Cette révocation du gérant peut également intervenir lorsque celui-ci accomplit un acte qui excède ses pouvoirs. Il est donc important de définir rigoureusement leur étendue dans les statuts.

⁷⁴ Art. 1851, al. 1^{er}, C. civ.

⁷⁵ CAUZIAN M., VIANDIER A. et DEBOISSY Fl., *op. cit.*, n° 2013, p. 702.

⁷⁶ Cass. 3^{ème} civ., 12 mars 2014, n° 13-14.374 : *Bull. civ.* III, n° 39 ; *Dr. sociétés* 204, comm. 99, note HOVASSE H. ; *JCP E* 2014, 1190, note DONDERO Br.

⁷⁷ Cass. 3^{ème} civ., 14 déc. 2017, n° 15-25.698 : *Bull. civ.* III, n° 10 ; *JCP E*, 1499, note STEFANIA Th. ; *Act. proc. coll.* 2017, comm. 212, note STAES O. ; *Dr. sociétés* 2017, comm. 196, note LEGROS J.-P. ; *RJ com.* 2017, p. 508, note LEBEL Ch. ; *Rev. sociétés* 2017, p. 520, obs. ROUSSEL GALLE Ph. ; *BJE* 2017, n° 115b1, p. 344, FAVARIO Th.

⁷⁸ STORCK M., note ss. Cass. com., 23 oct. 2019, *JCP N* 2020, p. 1093.

b) *Les clauses relatives aux pouvoirs des gérants*

Concernant les pouvoirs du gérant, une distinction doit être opérée entre les pouvoirs dont le gérant dispose dans les rapports avec les associés et ceux dont il dispose dans les rapports avec les tiers.

Dans les rapports entre associés, les statuts peuvent valablement limiter les pouvoirs du gérant, ce qui a pour conséquence d'imposer l'accord préalable de la collectivité des associés. Si aucune clause n'est prévue, le gérant peut accomplir tous les actes qui entrent dans l'intérêt social. Lorsqu'une clause est stipulée, elle permet d'engager la responsabilité du gérant qui accomplit un acte interdit par les statuts.

Dès lors, il a été prévu dans les statuts une liste d'actes qui ne peuvent pas être accomplis par un gérant seul : la constitution d'hypothèque ou de sûretés réelles, la caution d'un tiers, la délégation de loyers, la conclusion d'emprunt, les achats, échanges et ventes d'immeubles, la prise d'intérêts dans d'autres sociétés. Ainsi, la protection offerte par la SCI est plus forte que celle offerte par le régime primaire qui s'impose aux couples mariés. Il est possible de jouer à l'infini sur l'entendu de l'objet social afin de proposer au couple une solution adaptée à leur situation.

En revanche, ces clauses sont inopposables aux tiers quand bien même ils en auraient eu connaissance⁷⁹, ce qui limite leur efficacité puisque la sanction se résumera bien souvent à des dommages et intérêts. Partant, la seule limite efficace reste de délimiter précisément l'objet social.

En effet, dans les rapports avec les tiers, « *le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.* »⁸⁰.

Par conséquent, toute la difficulté est de bien délimiter l'objet social afin de donner aux gérants des pouvoirs suffisants pour assurer une certaine souplesse dans la gestion de la société sans permettre à l'un d'eux de disposer du bien contre l'avis de l'autre. C'est la raison

⁷⁹ Cass. 3^{ème} civ., 24 janv. 2001, n° 99-12.841 : *Bull. civ.* III, n° 10 ; *D.* 2001, p. 704, obs. BOIZARD M. ; *Dr. sociétés* 2001, comm. 74, obs. BONNEAU T. ; *LPA* 2001, n° 193, p. 14, note GIBIRILA D. ; *D.* 2002, p. 471, obs. HALLOUIN J.-C. ; *JCP E* 2001, p. 713, note LUCAS F.-X. ; *BJS* 2001, n° 137, p. 529, note LUCAS F.-X. ; *Dr. et patr.* 2001, n° 95, p. 112, obs. PORRACHIA D. ; *Banque et droit* 2001, p. 40, obs. STORCK M. ; *Deffrénois* 2001, n° 37422, p. 1272, note DAUBLON G.

⁸⁰ Art. 1849, al. 1^{er}, C. civ.

pour laquelle il faut préférer un objet social limité dans les SCI destinées uniquement à accueillir le logement de la famille. Cela évite que l'un des concubins puisse disposer du logement de la famille seul. Il s'agit en quelque sorte de créer un régime analogue à celui prévu pour les époux⁸¹. Les actes de disposition devront donc être effectués avec l'accord des deux gérants.

Toutefois, il faut également prendre garde à ne pas trop enfermer l'objet social car cela pourrait nuire au bon fonctionnement de la société si un concubin seul ne pouvait plus accomplir les actes de la vie courante. Cette difficulté est d'autant plus importante que la jurisprudence a une interprétation stricte de l'objet social. Il a ainsi été jugé que lorsque la SCI avait pour objet « *la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société* », le gérant ne pouvait valablement consentir une promesse de vente sur les immeubles appartenant à celle-ci⁸².

Dès lors, il a été choisi de viser expressément dans l'objet social les actes de gestion, d'administration ainsi que les actes conservatoires, ce qui permet au couple d'avoir une gestion fluide du bien.

Ces pouvoirs ainsi déterminés feront office de limites aux actes accomplis par les gérants. Toutefois, il ne seront guère suffisants pour assurer le fonctionnement courant de la société, des aménagements complémentaires devant alors être apportés.

B) LES AMENAGEMENTS RELATIFS AU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

La SCI n'ayant vocation qu'à accueillir le logement des concubins, le fonctionnement de la société se résumera à la gestion de ce bien. Dans ce contexte, il est nécessaire d'anticiper aussi bien les dépenses courantes (1) que les dépenses exceptionnelles (2).

⁸¹ Art. 215, al. 3, C. civ.

⁸² Cass. 3^{ème} civ., 17 juin 2003, n° 02-12.714 : *AJDI* 2003, p. 618 ; et plus récemment Cass. 3^{ème} civ., 9 sept. 2011, n° 10-21.815 : *Rev. sociétés* 2011, p. 574, obs. PRÉVOST S. ; *BJS* 2011, n° 501, p. 982, note PORACCHIA D. ; *JCP N* 2011, 1309, note GARÇON J.-P.

1) Les clauses relatives aux dépenses courantes

Les concubins sont destinés à habiter le logement familial or celui-ci appartient à la SCI. Partant, la société ne tire aucun profit de la mise à disposition du bien à ses associés et le couple n'a aucun intérêt à assumer les charges afférentes à celui-ci. Il convient alors, par des clauses statutaires, d'aménager les dépenses d'occupation (a) et les dépenses de gestion (b).

a) *Les « clauses » relatives aux dépenses d'occupation*

Il demeure assez courant que, dans les SCI, les associés bénéficient de la jouissance gratuite de l'immeuble détenu par la société, certains auteurs parlant alors de « *semi-transparence juridique* »⁸³. Le mécanisme utilisé est le commodat encore appelé prêt à usage⁸⁴. Il s'agit d'un « *prêt essentiellement gratuit portant sur un corps certain que l'emprunteur doit restituer en nature après s'en être servi* »⁸⁵.

Deux éléments permettent de caractériser ce prêt à usage. D'une part, la gratuité de la mise à disposition et d'autre part l'obligation de restitution⁸⁶.

La difficulté porte principalement sur le caractère gratuit du prêt puisque, la société étant une personne morale distincte de ses associés, elle doit nécessairement avoir un intérêt à mettre à disposition gratuitement le bien sous peine de voir cet acte qualifié d'acte anormal de gestion⁸⁷. Toutefois, il a été jugé que la contrepartie ne doit pas forcément être équivalente à la valeur locative du bien⁸⁸. Toute la difficulté est alors d'offrir à la SCI une contrepartie suffisante mais pas trop importante car, dans ce dernier cas, la Cour de cassation requalifie

⁸³ DE RAVEL D'ESCLAPON Th., FAGOT St. et STORCK M., *Les sociétés civiles immobilières*, coll. Les Intégrales, 2^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2019, p. 255.

⁸⁴ Art. 1875 à 1891 C. civ.

⁸⁵ CORNU G., *op. cit.*, p. 793.

⁸⁶ DE RAVEL D'ESCLAPON Th., FAGOT St. et STORCK M., *op. cit.*, p. 259.

⁸⁷ Cass. 3^{ème} civ., 21 sept. 2010, n° 09-67.605 : *RTD civ.* 2010, p. 784, obs. FAGES B.

⁸⁸ Cass. 3^{ème} civ., 14 janv. 2004, n° 02-12.663 : *Bull. civ.* III, n° 6 ; *RDC* 2004, p. 708, obs. SEUBE J.-B. ; *RD rur.* 2004, n° 323, p. 299, note CHEDOZEAU D. ; *RD rur.* 2004, n° 325, p. 456, chron. CREVEL S.

volontiers le prêt à usage en contrat de bail⁸⁹, ce qui entraîne la fixation des loyers à la valeur locative et l'imposition de ces loyers au titre des revenus fonciers⁹⁰. De plus, les associés seront privés de l'exonération de la plus-value sur la cession de la résidence principale⁹¹.

Afin d'éviter cette requalification, il convient de ne faire incomber à l'occupant que les dépenses que le Code civil met à la charge de l'emprunteur. Il s'agit des dépenses engagées pour « *user de la chose* »⁹², c'est à dire des frais d'entretien et des charges de l'immeuble, désignés dans les statuts comme les « *charges courantes afférentes au bien* ». De plus, dans le présent dossier, les associés sont occupants du bien mais également gérants de la société. A ce titre, ils ont droit de percevoir une rémunération si celle-ci est prévue par les statuts. Dès lors, cette rémunération peut être perçue sous la forme d'une mise à disposition gratuite du bien, ce qui permet à la fois de renforcer la contrepartie perçue par la société sans pour autant affecter le caractère gratuit de la mise à disposition.

La problématique alors posée est que, si un gérant est révoqué, la contrepartie disparaît. Il faut donc adjoindre à cette clause portant sur la contrepartie du prêt à usage une clause prévoyant la durée de celui-ci.

A ce titre, le commodat peut être à durée déterminée ou indéterminée. Dans le premier cas, il prendra fin à l'issue de la durée prévue alors que dans le second, le bien devra être restitué après que la chose ait servi à l'usage pour lequel elle était empruntée⁹³.

Lorsqu'il est à durée déterminée, à l'expiration du terme convenu, l'associé qui demeure dans les locaux est redevable à la société d'une indemnité d'occupation de plein droit ce qui n'est guère souhaitable dans notre cas.

Dans un commodat à durée indéterminée, le prêteur est en droit d'obtenir la restitution chose à tout moment à condition de respecter un délai raisonnable⁹⁴. Le gérant, agissant au nom de la SCI, pourra alors demander cette restitution.

⁸⁹ Cass. 3^{ème} civ., 9 avr. 2013, n° 12-15.478 : *Banque et droit* 2013, p. 48, note STORCK M. ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 167, obs. VIAL-PEDROLETTI B.

⁹⁰ Art. 14 CGI

⁹¹ Art. 150 U CGI

⁹² Art. 1886 C. civ.

⁹³ Art. 1888 C. civ.

⁹⁴ Cass. 1^{ère} civ., 13 juill. 2016, n° 15-20.804 : *JCP N* 2017, 1109, note STORCK M.

Il est dès lors préférable de préciser expressément la durée du prêt à usage et les modalités de restitution par l'associé à la société. Il a donc été stipulé dans les statuts que cette mise à disposition gratuite de l'immeuble est consentie pour la période de vie commune et jusqu'à la rupture de l'union. Toutefois, afin d'assurer les droits du concubin survivant, il faut également prévoir que le décès de l'un des concubins n'entraînera pas la rupture du commodat.

Ainsi, la mise à disposition du bien est assurée tant durant leur vie commune qu'après le décès de l'un d'eux.

Si cette convention de commodat est conclue en contrepartie de la prise en charge par les associés des dépenses de gestion, encore faut-il préciser comment seront réparties ces dépenses entre les concubins.

b) Les clauses relatives aux dépenses de gestion

La question des dépenses courantes, si elle est peu traitée dans ce type de société, demeurent néanmoins primordiales puisque elle est susceptible de générer autant de difficultés pour les époux, bien que ces difficultés ne se présentent pas de la même manière.

Par dépenses courantes, il faut entendre les dépenses de réparation et d'entretien du bien, c'est à dire « *tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état, afin d'en permettre un usage normal, sans modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial* » (paiement des factures, travaux de réfection, etc.)⁹⁵.

La question qui se pose est de savoir à qui incombent ces charges, que ce soit provisoirement (obligation aux dettes) ou définitivement (contribution aux dettes).

A l'égard des tiers, les dépenses d'entretien de l'immeuble constituent un passif de la société. A ce titre, il convient de préciser que les associés d'une SCI sont tenus indéfiniment et conjointement au passif social⁹⁶.

⁹⁵ *Mémento pratique Francis Lefebvre : Sociétés civiles, op. cit.*, n° 30600, p. 817.

⁹⁶ LE CANNU P. et DONDERO Br., *Droit des sociétés*, coll. Précis Domat, 9^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2022, n° 1436, p. 965.

Dès lors, si la société est contrainte à s'endetter pour assumer ces dépenses, les associés devront répondre de ces dettes à hauteur de leur part dans le capital social, c'est à dire la moitié chacun.

Entre les concubins, la difficulté est que, dans le cadre de ce dossier, la SCI ne dispose pas des revenus permettant d'assurer l'entretien du bien. C'est donc les associés qui doivent supporter celles-ci. A défaut de stipulation contraire, ces dépenses constitueraient alors des comptes courants d'associés remboursables sauf à les analyser sur le terrain de charges de la vie commune entre les concubins.

Cependant, la contribution aux charges de la vie commune n'est réglée par aucun dispositif légal. Or, comme précisé dans les prolégomènes de cette étude, la jurisprudence de la Cour de cassation demeure plus qu'incertaine sur le sujet⁹⁷ si bien que les concubins risquent de devoir supporter définitivement les dépenses qu'ils ont engagées.

Dès lors, les solutions ne peuvent être recherchées que par le biais d'aménagement statutaire.

Puisque l'on prévoit que la mise à disposition gratuite du bien est la contrepartie du financement de ces charges, elles n'auront pas à être remboursées. Par conséquent, aucun recours ne sera possible entre les concubins.

Cependant, l'un des concubins pourrait invoquer contre l'autre le fait qu'il ait surcontribué aux dépenses de gestion et que par conséquent la société lui ait mis à disposition un bien sans contrepartie.

Afin d'éviter cette situation, il est possible d'aménager le régime de contribution aux charges de la vie commune entre les concubins par le biais d'une convention qui peut tout à fait se matérialiser par une clause statutaire⁹⁸.

Ainsi, il est envisageable de stipuler une clause selon laquelle chaque concubin est réputé s'être acquitté de ces charges. Cela permet de créer une présomption de contribution aux charges de la vie commune, à l'image de celle fréquemment utilisée pour les époux

⁹⁷ Cass. 1^{ère} civ., 19 mars 1991, *préc.*

⁹⁸ Cass. 1^{ère} civ., 28 juin 2005, n° 02-12.767 : *Bull. civ. I*, n° 278 ; *Dr. famille* 2005, comm. 179, note LARRIBAU-TERNEYRE V. ; *D.* 2004, p. 2259, obs. REVEL J.

séparés de biens. Si cette clause présente indéniablement un certain nombre de limites⁹⁹, il a tout de même été choisi de l'insérer dans les statuts pour limiter les contestations qui pourraient survenir en cas de séparation ou de décès.

Quand bien même cette clause ne serait pas stipulée, la jurisprudence récente de la Cour de cassation semble favorable à découvrir entre les concubins des conventions tacites pour régler la contribution aux charges du mariage¹⁰⁰. Dès lors, on peut se demander si l'on ne pourrait pas voir en la constitution d'une SCI à parts égales une telle convention.

Si les conditions de la prise en charge de ces dépenses doivent donc être particulièrement précisées, plus importante encore sera la question des dépenses exceptionnelles au vu de l'enjeu économique qui en résulte.

2) Les clauses relatives aux dépenses exceptionnelles

Par dépenses exceptionnelles, il faut entendre les dépenses qui n'ont pas un caractère périodique ou récurrent. Puisque les associés n'apportent pas l'immeuble à la société, celle-ci devra l'acquérir (a) avant que les travaux d'amélioration soit effectués sur celui-ci (b).

a) *Les clauses relatives aux dépenses d'acquisition*

Afin d'acheter l'immeuble, la SCI doit se procurer les fonds nécessaires. Puisque ce ne sont pas les associés qui apportent directement ces fonds, la SCI empruntera en son propre nom.

Toutefois, n'ayant pas de revenus, ce sont bien les associés qui contribueront *in fine* au remboursement de l'emprunt.

Le fait pour une SCI d'emprunter directement les sommes nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier n'est pas particulièrement rare. C'est une opération courante lorsque l'un des associés dispose d'un bien immobilier et qu'il souhaite se refinancer. On parle alors de « vente à soi-même ». Si cette opération a habituellement un objectif fiscal, ce n'est pas le

⁹⁹ GOLDIE-GENICON Ch., « Le financement du logement de la famille ou les prémisses d'un droit commun du couple », *D.* 2021, p. 668.

¹⁰⁰ Cass. 1^{ère} civ., 27 janv. 2021, n° 19-26.140, *préc.*

cas dans le cadre de ce dossier puisque les parties ont recours à cette solution afin de détenir des droits égaux sur le logement.

Toutefois, ce type de vente entraîne des conséquences sur le plan civil puisque certaines règles protectrices des acquéreurs particuliers seront évincées par le biais de ce mécanisme. C'est le cas à propos des délais de rétractation et de réflexion¹⁰¹ ainsi que des dispositions relatives au crédit immobilier¹⁰².

Concernant les délais de rétractation et de réflexion, le Code de la construction et de l'habitation restreint leur application aux acquéreurs « *non professionnels* ». La jurisprudence ne s'est pas prononcée à l'encontre d'une application de ces délais à une SCI si ce n'est qu'elle a restreint leur domaine aux acquisitions qui n'ont pas « *un rapport direct* » avec l'objet social¹⁰³. La difficulté est que la plupart des SCI ont pour objet l'acquisition d'un immeuble. Au cas du présent dossier, la question se pose de savoir si on peut qualifier la SCI de « *professionnel* » alors même que l'acquisition est réalisée dans l'unique but de constituer la résidence principale des associés¹⁰⁴. Il est alors possible d'ouvrir ce délai conventionnellement afin de régler cette difficulté.

Concernant les dispositions relatives au crédit immobilier, c'est la notion d'« *activité professionnelle* » qui conditionne l'application des dispositions protectrices de la loi Scrivener¹⁰⁵. La Cour de cassation retient également le critère de l'objet social pour apprécier l'applicabilité de ces dispositions¹⁰⁶. A cet égard, le fait de procurer « *sous quelque forme que ce soit, des immeubles en propriété ou en jouissance* » constitue une activité professionnelle¹⁰⁷. Ces dispositions semblent donc clairement exclues pour les concubins créant une SCI dans le but de constituer leur résidence principale.

¹⁰¹ Art. 271-1 CCH

¹⁰² Art. L. 312-1 C. conso.

¹⁰³ Cass. 3^{ème} civ., 24 oct. 2012, n° 11-18.774 : *Bull. civ.* III, n° 153 ; *JCP N* 2012, act. 980 ; *JCP N* 2012, 1380, note GARÇON J.-P. ; *Constr.-Urb.* 2012, comm. 185, note SIZAIRE Ch. ; *JCP N* 2013, 1022, note LEVENEUR L. ; *JCP N* 2013, 1073, note CUIF P.-F. ; *Deffrénois* 2012, n° 111e1, p. 1288, note GRIMALDI C. ; *AJDI* 2013, p. 374, note COHET Fr.

¹⁰⁴ BECQUÉ-ICKOWICZ S. et SAVOURÉ D., « Acquisition par une SCI et faculté de rétractation », *Deffrénois* 2013, n° 111u0, p. 175.

¹⁰⁵ L. n° 79-596 du 13 juill. 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, *JO* 14 juill. 1979, n° 162, p. 1836.

¹⁰⁶ Cass. 1^{ère} civ., 10 févr. 1993, n° 91-12.382 : *Bull. civ.* I, n° 71 ; *JCP N* 1993, II, p. 233, note GOURIO A. ; *JCP G* 1993, IV, 948.

¹⁰⁷ Cass. 1^{ère} civ., 14 oct. 2015, n° 14-24.915 : *RD bancaire et fin.* 2016, comm. 8, obs. Mathey N.

Au delà de cette problématique, il faut également envisager celle de la rétribution de ces dépenses. En effet, les associés utilisant leurs propres deniers pour rembourser les échéances d'emprunt, ils pourraient en réclamer le remboursement à la SCI en cas de séparation ou de décès puisque l'associé qui a consenti une avance en compte courant à la société a le droit d'en exiger le remboursement à tout moment, sauf stipulation contraire¹⁰⁸.

Toutefois, cette difficulté n'est pas insurmontable puisqu'il est possible de mettre en place des conventions de « blocage » des comptes courants¹⁰⁹. A ce titre, il a été stipulé dans les statuts que « *Les comptes courants d'associés ne sont exigibles qu'à compter de la dissolution de la société et excepté l'hypothèse où l'associé titulaire du compte courant est décédé, auquel cas le remboursement du compte courant d'associé à ses héritiers ne pourra être exigé qu'à hauteur de la trésorerie disponible de la société* ». Dans ce cas, les héritiers ne pourront obtenir le remboursement du compte courant que si le survivant vend ou met en location le bien.

La validité de cette clause a pu être remis en doute par une partie de la doctrine considérant qu'il s'agissait d'un pacte sur succession future prohibée par l'article 722 du Code civil¹¹⁰. Cependant, la Cour de cassation ne semble réserver cette sanction qu'aux clauses contenues dans les pactes d'actionnaires et non directement dans les statuts de la société¹¹¹. Néanmoins, celle-ci ne s'est pas prononcée clairement sur cette question, incitant les praticiens à la plus grande prudence, d'autant plus que cette solution vaudra également pour les dépenses d'amélioration.

b) Les clauses relatives aux dépenses d'amélioration

La dépense d'amélioration peut être définie comme tout « travaux ou dépenses effectués sur une chose et qui, sans être nécessaires à sa conservation lui sont utiles et lui

¹⁰⁸ Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 2018, n° 16-16.558 : *BJS* 2018, n° 118s9, p. 438, obs. BARBIÈRI J.-F. ; *Dr. sociétés* 2018, comm. 140, obs. HOVASSE H. ; *JCP E* 2019, 1145, obs. PAGNUCCO J.-C. ; *JCP N* 2019, 1300, obs. STORCK P.

¹⁰⁹ DE RAVEL D'ESCLAPON M., « Les clauses de blocage dans les conventions de compte courant d'associé », *AJ contrat* 2018, p. 459.

¹¹⁰ BERNARD S., note ss. Cass. 1^{ère} civ., 25 janv. 2023, *Gaz. Pal.* 4 avril 2023, n° 447v5, p. 60.

¹¹¹ Cass. 1^{ère} civ., 11 mars 1981, n° 79-16.831 : *Bull. civ. I*, n° 87 ; *RTD civ.* 1982, p. 448, obs. PATARIN J.

procurent une plus-value »¹¹².

Les dépenses d'amélioration devant être effectuées sur le bien ont été un élément déterminant dans le choix de la création d'une SCI. En effet, si le concubin avait effectué ces dépenses alors que le bien appartenait encore à sa concubine, il n'aurait sans doute jamais pu recouvrer les sommes engagées au vu de la jurisprudence de la Cour de cassation sur les charges de la vie commune¹¹³.

Si certains arrêts ont admis le remboursement de ces dépenses sur le fondement de la gestion d'affaire¹¹⁴, « *l'argumentation est fragile* »¹¹⁵ car la gestion d'affaire suppose une intervention volontaire et désintéressée, ce qui est difficile à prouver entre concubins.

En revanche, de par la création d'une SCI, les dépenses effectuées des deniers d'un associé sont inscrites à l'actif de son compte courant. Celui-ci aura donc droit au remboursement de ces dépenses dans les mêmes conditions que le pour le remboursement des échéances d'emprunt, c'est à dire « *à compter de la dissolution de la société* ».

Ainsi, en cas de séparation, il suffira pour cet associé de demander la dissolution de la société puis le remboursement de son compte courant d'associé. Les sommes investies lui seront alors restituées.

Il faut cependant noter que la situation de ce concubin, si elle est améliorée par la création de la SCI, reste imparfaite.

D'une part, les dépenses d'amélioration en nature ne donneront lieu à aucun remboursement puisqu'elles ne sont pas comptabilisées dans le compte courant d'associés. Toutefois, cette seconde limite doit être nuancée puisque la situation n'est pas différente de celles d'époux mariés sous le régime de la communauté, l'industrie personnelle ne donnant pas droit à récompense¹¹⁶. De plus, la Cour de cassation a semblé ouvrir la porte au

¹¹² CORNU G., *op. cit.*, p. 59.

¹¹³ Cass. 1^{ère} civ., 2 sept. 2020, n° 19-10.477, *préc.*

¹¹⁴ Paris, 14 oct. 1997, n° 96/07670 : *Dr. famille* 1998, comm. 19, obs. LÉCUYER H.

¹¹⁵ FAVIER Y., « Rupture volontaire du concubinage » in CHÉNÉDÉ Fr. (dir.), *Droit de la famille*, coll. Dalloz action, 9^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2023-2024, n° 144.113.

¹¹⁶ *v. en dernier lieu* Cass. 1^{ère} civ., 13 oct. 2021, n° 19-24.008 : *Bull. civ.* oct. 2021, p. 99 ; *JCP N* 2022, 1121 , notre BOUCHARD V. ; *JCP N*, act. 1005 ; *RD rur.* 2022, n° 501, comm. 53, note LE GUIDE R.

remboursement de ce type de dépenses à propos des concubins ayant acquis un bien en indivision¹¹⁷ accordant alors aux concubins plus de droits qu'elle n'en accorde aux époux.

D'autre part, contrairement aux récompenses régissant les mouvements de valeurs entre les patrimoines des époux¹¹⁸, la créance sera égale à la dépense faite et non à la plus forte des deux sommes entre la dépense faite et le profit subsistant. Toutefois, il est possible de parer à cette difficulté de deux manières différentes. D'abord, les comptes courants d'associés peuvent être rémunérés par des intérêts¹¹⁹. Cette solution n'était cependant pas adaptée au cas d'espèce puisque la société n'ayant pas de revenus, elle n'aurait pas pu payer ces intérêts. Ensuite, la doctrine est favorable à ce que les créances entre concubins soient soumises conventionnellement au principe du valorisme monétaire¹²⁰. Dès lors, il aurait été envisageable de soumettre la créance que l'associé a contre la SCI, au titre des travaux d'amélioration, au valorisme monétaire. La Cour de cassation ne s'est jamais prononcée sur la validité d'une telle clause mais rien ne semble s'y opposer. Les concubins n'ont cependant pas souhaité adjoindre cette clause puisqu'ils avaient tout deux vocation à bénéficier de la plus-value résultant de l'amélioration du bien en raison de leur qualité d'associé à parts égales dans la société.

Si les comptes courants constituent autant de variables d'ajustement permettant d'éviter tous recours durant la vie commune, leur efficacité sera limitée à l'aube de la rupture si bien qu'il est également nécessaire d'aménager les mésententes au moment où l'union prend fin.

¹¹⁷ Cass. 1^{ère} civ., 13 mars 2007, n° 05-13.320 : *Bull. civ.* I, n° 109 ; *JCP N* 2007, 1322, n° 4, obs. PÉRINET-MARQUET H. ; *Defrénois* 2008, n° 39770, p. 1093, note FIORINA D. ; *RTD civ.* 2007, p. 801, obs. VAREILLE B.

¹¹⁸ Art. 1469 C. civ.

¹¹⁹ VINCKEL FR., « Comptes courants d'associés », *J-CI Sociétés Traité*, fasc. 36-20, 2021, n° 17.

¹²⁰ ROUSSEAU E. et BOUDEVILLE O., « Le régime de la créance », *AJ fam.* 2022, p. 532.

II. LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LES MÉSENTENTES À LA FIN DE L'UNION

L'un des principaux attraits de la SCI est de faciliter la transmission du bien entre les concubins en évitant une fiscalité désavantageuse. Cette transmission du bien à vocation à s'opérer à la fin de l'union, que celle-ci soit dissoute par séparation (A) ou par décès (B).

A) LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LA SÉPARATION DES CONCUBINS

Au vu de l'inadaptation des règles de l'indivision à résoudre les conflits entre concubins en cas de séparation, la SCI se révèle être l'instrument pour préparer la rupture de l'union du vivant des concubins. En effet, il est possible d'aménager les modalités de dissolution de la société (1) ce qui entraînera sa liquidation (2).

1) Les clauses relatives à la dissolution de la société

La dissolution de la SCI doit faire l'objet d'aménagements particuliers lorsqu'elle est constituée entre concubins car le droit commun des sociétés (a) se révèle inapproprié si bien qu'il est nécessaire de l'adapter par des clauses spécifiques (b).

a) *Les clauses relatives aux causes de dissolution de droit commun*

La société civile immobilière n'étant qu'un type de société, les causes de dissolution de droit commun prévues par le Code civil s'appliquent. Dès lors, la SCI prend fin « 1° Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation effectuée conformément à l'article 1844-6;

2° Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;

3° Par l'annulation du contrat de société ;

4° Par la dissolution anticipée décidée par les associés ;

5° Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ;

6° Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal dans le cas prévu à l'article 1844-5 ;

7° Par l'effet d'un jugement ordonnant la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif;

8° Pour toute autre cause prévue par les statuts. »¹²¹.

Certaines causes de dissolution doivent être exclues de la présente étude, faute pour elles de se présenter de manière spécifique en matière de SCI. Il en va ainsi de la question de l'expiration du temps qui, en tout état de cause, ne pose aucune difficulté, les associés pouvant décider de proroger celle-ci à l'unanimité, un an avant son terme¹²². De la même manière, la régularisation sera possible en cas de réunion des parts en une seule main, ce qui sera le cas lors du décès du premier concubin si les héritiers ne sont pas agréés par le survivant.

Il n'existe pas non plus de particularité concernant la dissolution de la SCI en cas de liquidation judiciaire, celle-ci étant soumise aux règles de droit commun des procédures collectives¹²³.

En revanche, les autres causes de dissolution ont régulièrement soulevé une jurisprudence importante et peu lisible.

La dissolution de la SCI par la réalisation de son objet social demeure assez rare en pratique. En effet, comme c'est le cas en l'espèce, les statuts visent en général « *la gestion, à titre civil, de l'immeuble* ». Or, tant qu'il y a un immeuble à gérer, cet objet ne peut se réaliser. Toutefois, puisque les statuts visent un immeuble en particulier, cette cause de dissolution pourrait être invoquée si l'immeuble venait à périr.

Dans ce cas, la dissolution pourrait d'ailleurs être décidée par les associés qui n'ont plus aucun intérêt au maintien de la société. Cette cause de dissolution doit être anticipée lors de la rédaction des statuts afin d'éviter que les héritiers ne puissent solliciter celle-ci lors du décès du premier concubin. A ce titre, il est plus prudent de prévoir l'unanimité afin d'assurer au survivant la possibilité de se maintenir dans les lieux.

Plus délicate sera la question de la dissolution pour juste motif. En effet, la Cour de cassation a récemment jugé que la mésentente des associés n'est pas, à elle seule,

¹²¹ Art. 1844-7 C. civ.

¹²² Art. 1844-6 C. civ.

¹²³ Livre IV, « Des entreprises en difficultés », C. com.

suffisante pour entraîner la dissolution de la société¹²⁴. En effet, la Cour de cassation exige que cette mésentente entraîne la paralysie de son fonctionnement¹²⁵. Or, il n'est pas aisé de rapporter la preuve de ce dysfonctionnement puisque « *cette paralysie est appréciée par la jurisprudence tant d'un point de vue fonctionnel qu'économique* »¹²⁶, ce qui signifie que la société ne doit plus être pérenne financièrement. Cette paralysie économique peut être caractérisée par des difficultés de paiement actuelles mais aussi futures lorsque la situation de la société tend inexorablement à se détériorer¹²⁷.

La seule solution pour les associés de se sortir de cette situation serait alors de demander l'annulation du contrat de société pour absence d'*affectio societatis*, hypothèse déjà retenue par les juges¹²⁸ mais qui demeure incertaine.

Dès lors, afin d'éviter cette situation de blocage et éviter aux associés de rester prisonnier de leurs parts, il est nécessaire de prévoir des causes de dissolution spécifiques.

b) Les clauses relatives aux causes de dissolution spécifiques

La liberté statutaire se retrouve également sur le terrain des causes de dissolution de la société. En effet, l'article 1844-7, après avoir énuméré les causes de dissolution légales de la société, prévoit qu'elle peut être dissoute « *pour toute autre cause prévue par les statuts* ».

Dès lors, il est possible de stipuler tout type de clause permettant aux associés de dissoudre la SCI, notamment en cas de séparation des concubins. Il n'est cependant pas certain qu'une dissolution unilatérale de la société soit envisageable puisque l'article 1844-7, 4°, ne vise que la dissolution décidée par « *les* » associés. En tout état de cause, ce type de clause serait peu opportune dans le présent dossier.

En revanche, il est possible de prévoir expressément que la séparation des concubins entraînera la dissolution de la société. Cela permet alors aux associés de faire l'économie de la preuve de la paralysie du fonctionnement de la société.

¹²⁴ Cass. com., 19 mars 2013, n° 12-15.283, *préc.*

¹²⁵ Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 2020, n° 19-15.694 : *Rev. sociétés* 2021, p. 380, note LECOURT B. ; *BJS* 2021, n° 121u6, p. 30, note STORCK M.

¹²⁶ TABOUROT-HYEST C., note ss. Paris, 31 mars 2016, *Rev. sociétés* 2017, p. 95.

¹²⁷ Paris, 31 mars 2016, n° 15/13327 : *Rev. sociétés* 2017, p. 95, note TABOUROT-HYEST C.

¹²⁸ Cass. 3^{ème} civ., 2 juin 2016, n° 15-14.707 : *BJS* 2016, n° 115f9, p. 416 ; *RJDA* 2016, n° 787.

Toutefois, la création d'une telle cause de dissolution est à double tranchant puisque elle jouera automatiquement si la condition se réalise quand bien même la dissolution de la société n'est pas opportune. En effet, il n'est pas certain que dissoudre la société en cas de séparation soit la meilleure solution, cette hypothèse étant même qualifiée par certains auteurs de « *suicide fiscal* »¹²⁹. Pour remédier à cette difficulté, il est alors possible de prévoir une simple faculté de demander la dissolution de la société en cas de séparation des concubins, qui pourront juger, au moment où la situation se présente, de l'opportunité de provoquer celle-ci ou non¹³⁰.

Cependant, en cas de mésentente des concubins lors de leur séparation - hypothèse usuelle en pratique - l'un d'eux pourrait utiliser cette faculté pour nuire à l'autre. Dès lors, la solution la plus satisfaisante en la matière est de prévoir, non pas une cause de dissolution, mais une cause de retrait.

Le retrait d'une société emporte des conséquences importantes puisque l'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts. Dès lors, si cette faculté n'est pas encadrée, la situation risque vite de devenir insurmontable puisqu'il faudra envisager une vente du bien pour permettre le remboursement des parts. C'est pourquoi « *la préservation de l'intérêt social et de l'intérêt personnel du concubin abandonné justifie en conséquence que le retrait ne puisse être exercé de manière inconditionnelle* »¹³¹. Le rôle des statuts est alors prépondérant puisqu'il leur appartient de prévoir les cas dans lesquels un associé peut se retirer¹³². Il est de bonne pratique, comme c'est le cas en l'espèce, de prévoir que ce retrait ne pourra intervenir que « *sur l'accord de tous les autres associés* ».

Toutefois, il est également envisageable de prévoir une clause selon laquelle en cas de séparation des concubins, chacun d'eux pourra exiger le retrait de la société. Cette clause, doublée avec une clause de rachat forcé des parts, permet à chaque concubin de quitter la SCI lorsque les relations entre eux ne sont plus au beau fixe. Cette clause, qui permet de résoudre

¹²⁹ CAUZIAN M., VIANDIER A. et DEBOISSY FL., *op. cit.*, n° 770, p. 311.

¹³⁰ DE RAVEL D'ESCLAPON Th., « Dissolutions – Causes de dissolution de droit commun », *Rép. soc. Dalloz*, 2022, n° 65.

¹³¹ RECEVEUR B., « La rupture du concubinage et la société civile immobilière », *Gaz. Pal.* 2017, n° 303b5, p. 47.

¹³² VIDAL D. et LUCIANO K., *Cours de droit spécial des sociétés*, coll. Amphi LMD, 2^{ème} éd., Issy-Les-Moulineaux : Gualino, 2016, n° 69, p. 34.

les difficultés en cas de séparation, n'a cependant pas été retenue par les concubins qui ont préféré maintenir un accord unanime pour permettre à l'un d'eux de se retirer de la société.

Dans l'hypothèse où une telle clause aurait été réservée, il aurait fallu distinguer deux situations. Si seul l'un des concubins demande le retrait, l'autre doit alors lui rembourser le montant de ses parts sociales. Il faut alors que le concubin qui reste associé régularise la situation en trouvant un autre associé puisque la SCI ne peut pas être unipersonnelle. Si les deux concubins demandent le retrait, il faut procéder à la liquidation de la société. Les clauses relatives à la liquidation de la société prendront alors le relais.

2) Les clauses relatives à la liquidation de la société

Afin de parer aux aléas du partage, il peut être opportun d'anticiper la répartition de l'actif par des clauses spécifiques (a) sans oublier que cette répartition ne sera effective qu'après la liquidation du passif (b).

a) *Les clauses relatives à la liquidation de l'actif*

Dès lors que la dissolution de la société est prononcée, celle-ci doit être liquidée. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et ce jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci¹³³.

Il est alors nécessaire de nommer un liquidateur pour procéder aux opérations de liquidation. Il est possible de prévoir par une clause statutaire la personne qui accomplira cette mission. Il est d'ailleurs usuel de trouver une clause selon laquelle le gérant en fonction au moment de la dissolution aura le rôle de liquidateur. Toutefois, cette clause n'est pas recommandée dans une SCI entre concubins puisque, les deux concubins étant gérants de la société, il y a un risque de blocage s'ils sont tous les deux nommés liquidateurs. Par conséquent, il est préférable de laisser ce choix aux associés qui pourront toujours, si l'entente est cordiale, se nommer tous deux liquidateurs lors de la dissolution. A défaut, il faudra recourir au juge pour nommer le liquidateur¹³⁴.

¹³³ Art. 1844-8, al. 3, C. civ.

¹³⁴ Art. 9, al. 1^{er}, D. n° 78-704 du 3 juill. 1978 *relatif à l'application de la loi n° 78-9 du 4 janv. 1978 modifiant le titre IX du livre III du Code civil*, JO 7 juill. 1978, n° 158, p. 2701.

La principale mission du liquidateur sera de réaliser l'actif pour liquider le passif. A ce titre, il devra procéder au partage des biens.

Selon l'article 1844-9 alinéa 1er du Code civil, « *Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices, sauf clause ou convention contraire* ». L'alinéa 2 de ce texte ajoute que « *Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent aux partages entre associés* ».

Dès lors, le partage sera par principe amiable¹³⁵. Toutefois, dans le cas d'une SCI, la liberté offerte par le partage amiable sera restreinte puisque le partage d'un immeuble doit être constaté par acte authentique¹³⁶.

Si les associés ne parviennent pas à trouver un accord, il faudra avoir recours à un partage judiciaire. Or, cette alternative, longue et coûteuse, doit à tout prix être évitée.

Il convient donc de régler le sort de l'attribution du bien dès la conclusion des statuts. En effet, les mécanismes légaux risquent d'être insuffisants pour éviter les conflits, d'autant plus lorsque SCI sera composée d'un unique bien : la résidence principale des concubins.

D'une part, l'associé apporteur d'un bien en nature dispose d'un droit de reprise¹³⁷. Toutefois, la concubine n'a pas apporté le bien à la SCI mais lui a vendu. Dès lors, ce droit de reprise ne saurait s'exercer dans cette situation.

D'autre part, les attributions préférentielles, bien que s'appliquant aux associés - alors qu'elles ne s'appliquent pas aux concubins¹³⁸ - ne sauraient suffire à améliorer la situation puisque le bien constitue la résidence principale des deux concubins. Dès lors, il faudrait nécessairement avoir recours au juge pour qu'il tranche, en fonction de l'opportunité, en faveur de l'un ou l'autre des concubins.

¹³⁵ Art. 835 C. civ.

¹³⁶ Art. 4, al. 1^{er}, D. n° 55-32 du 4 janv. 1955 portant réforme de la publicité foncière, JO 7 janv. 1955, n° 7, p. 346.

¹³⁷ Art. 1844-9, al. 3, *in fine*, C. civ.

¹³⁸ MALAURIE Ph., AYNES L. et PETERKA N., *Droit des régimes matrimoniaux*, coll. Droit civil, 8^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2021, n° 913, p. 385.

La solution la plus satisfaisante est alors de prévoir une attribution préférentielle conventionnelle. En vertu de l'article 1869 alinéa 3, « *les associés peuvent valablement décider, soit dans les statuts, soit par une décision ou un acte distinct, que certains biens seront attribués à certains associés* ».

Il est donc possible d'attribuer conventionnellement le bien selon deux modalités. D'une part, une décision des associés. Cette solution n'est qu'une application du principe de liberté des attributions dans le partage amiable. Elle risque toutefois de s'avérer insuffisante en cas de mésentente des associés puisque la décision doit être prise à l'unanimité¹³⁹. D'autre part une clause statutaire. C'est la solution qui a été retenue en l'espèce. Le bien appartenant à l'origine à la concubine, il a été décidé de prévoir une attribution préférentielle à son profit.

Cette attribution préférentielle conventionnelle s'exerce avant tout droit de reprise et avant l'attribution préférentielle légale¹⁴⁰. Dès lors, les attributions en nature doivent respecter l'ordre suivant : attribution préférentielle conventionnelle, droit de reprise, attribution préférentielle légale¹⁴¹. Cet ordre permet d'assurer l'efficacité de l'attribution préférentielle conventionnelle.

Toutefois, une limite importante doit être apportée. En effet, la liquidation de l'actif ne pourra s'exercer que sur la masse nette nécessitant alors de déterminer le passif.

b) Les clauses relatives à la liquidation du passif

Il est important ici de distinguer l'obligation aux dettes de la contribution aux pertes sociales¹⁴².

La première notion renvoie aux rapports entre les associés et les tiers. Dans ce cas, les tiers peuvent poursuivre les associés dès lors que la société ne paye pas les dettes exigibles. Pour les sociétés civiles, cette responsabilité est solidaire et conjointe.

¹³⁹ Cass. com., 30 mai 2007, n° 05-13.851 : *Bull. civ.* IV, n° 151 ; *Dr sociétés* 2008, comm. 5, note MORTIER R. ; *JCP N* 2007, 1270, note GARÇON J.-P. ; *Rev. sociétés* 2007, p. 787, note BARBIERI J.-F. ; *BJS* 2007, n° 335, p. 1187, note LÉCUYER H.

¹⁴⁰ Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 2010, n° 09-14.747 : *Bull. civ.* III, n° 94 ; *Dr. sociétés* 2010, comm. 160, note HOVASSE H. ; *JCP E* 2010, 1794, note LEBEL C. ; *D.* 2010, p. 2814, note MARTIN D.-R. ; *AJDI* 2010, p. 828, obs. PORCHERON S. ; *Banque et droit* 2010, p. 66, note RIASSETTO I. ; *Rev. sociétés* 2010, p. 384, note BARBIÉRI J.-Fr. ; *RTD com.* 2010, p. 570, obs. MONSÉRIÉ-BON M.-H.

¹⁴¹ VAN DER ELST A., « Sociétés civiles – Dissolution. – Liquidation. – Partage. », *J-CI Sociétés Formulaire*, fasc. E-105, 2011, n° 115.

¹⁴² DEREU Y., note ss. Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 1994, *BJS* 1994, n° 307, p. 1105.

La seconde vise les rapports entre les associés. Il n'y a de pertes sociales que si le capital social est entamé. Les associés devront contribuer aux pertes sociales proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social¹⁴³. En principe, les associés ne contribuent aux pertes sociales qu'au jour de la dissolution de la société puisque leur imposer une telle obligation préalablement reviendrait à augmenter leur engagement sans leur consentement¹⁴⁴.

C'est au moment de cette dissolution qu'il faudra tenir compte des comptes courants d'associés. En effet, la clause de blocage prenant fin, il sera nécessaire de rembourser à chaque associé les sommes qu'il déteint en compte courant.

Conséquemment, il faudra déduire de l'actif - constitué uniquement par le logement de la famille - non seulement l'emprunt que la SCI a contracté pour acquérir le bien mais également toutes les sommes avancées par chaque concubin pour rembourser cet emprunt et pour effectuer les dépenses d'amélioration. Chaque associé récupérera alors sa mise et sera replacé dans sa situation initiale.

Si la concubine exerce son droit à l'attribution préférentielle, elle devra rembourser à son ex-concubin les dépenses qu'il a engagées sur le bien de telle sorte à ce qu'il ne subisse aucune perte dans l'opération. Celle-ci ne sera pas non plus affectée par la dissolution puisqu'elle conservera le prix de vente initial du bien à la SCI. *In fine*, elle ne supporte donc que le remboursement des dépenses d'amélioration qui lui profite puisqu'elles augmentent la valeur du bien.

Il faut cependant se montrer prudent vis à vis du remboursement du compte courant d'associé. En effet, s'il est largement admis que l'associé créancier d'un compte courant à droit au remboursement de celui-ci à tout moment ou au moment où la convention de blocage prend fin¹⁴⁵, il est possible de se demander si tel serait le cas si ce remboursement mettait en péril l'intérêt social. En effet, « *Ne peut-on s'opposer, au moins temporairement, au remboursement quand celui-ci met en jeu l'existence même de la personnalité morale ?* »¹⁴⁶.

¹⁴³ Art. 1844-1, al. 2, C. civ.

¹⁴⁴ Art. 1836, al. 2, C. civ.

¹⁴⁵ Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 2018, n° 16-16.558, *préc.*

¹⁴⁶ DE RAVEL D'ESCLAPON Th., note ss. Nancy, 7 nov. 2022, *BJS* mars 2023, n° 201u1, p. 30.

Si tel était le cas, cela signifie que l'associé débiteur du compte courant devrait quitter la société sans pouvoir recouvrer les sommes qu'il a avancé.

Bien que la Cour de cassation ne se soit jamais prononcée en ce sens, il pourrait s'agir là d'une limite de la SCI.

Dès lors, on pourrait penser qu'une convention d'indivision serait plus sécurisante sur ce point puisqu'il n'y aurait pas l'interposition d'une personne morale pouvant faire échec au remboursement des dépenses.

Toutefois, les mésententes familiales ne peuvent pas être réduites au seul cas de séparation des concubins. Il est en effet possible que celles-ci surviennent, non pas entre ex-concubins mais entre concubin survivant et héritiers du concubin prédécédé. Alors, la convention d'indivision ne serait d'aucun recours, seuls des aménagements statutaires anticipant le décès des concubins pouvant être efficaces.

B) LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LE DÉCÈS DES CONCUBINS

A l'instar des époux et partenaires, en cas de décès de l'un des concubins, le survivant des deux doit pouvoir conserver son cadre de vie. Par conséquent, il est nécessaire d'organiser une transmission du bien au conjoint survivant en propriété (1) ou en jouissance (2).

1) Les clauses permettant l'attribution du bien au concubin survivant

L'objectif de la SCI est de permettre au survivant de se maintenir dans le bien. Si certains mécanismes permettent d'évincer les héritiers au décès du premier concubin (a), cette éviction est subordonnée à l'obligation pour le survivant de racheter les parts du prédécédé (b).

a) *Les clauses permettant l'éviction des héritiers*

L'idée est qu'au décès du premier concubin, le survivant ne se retrouve pas en indivision avec les héritiers de celui-ci afin qu'il puisse avoir la libre disposition du bien.

Afin de parvenir à cet objectif, il est d'abord nécessaire d'empêcher les héritiers du prédécédé d'entrer dans la société. Pour ce faire, il est d'usage d'utiliser des clauses

d'agrément, clauses qui subordonnent la cession des parts à l'assentiment d'un organe social¹⁴⁷.

Dans les sociétés civiles, l'agrément est régi par l'article 1870, alinéa 1^{er}, selon lequel « *La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue avec ses héritiers ou légataires, sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés par les associés* ». La rédaction de cet article est jugée maladroite par la doctrine qui considère, par une lecture *a contrario*, que l'agrément est d'ordre public lorsque les parts sont cédées à un tiers¹⁴⁸.

En revanche, pour que l'agrément s'impose aux héritiers du prédécédé, une clause statutaire doit être stipulée en ce sens. C'est pourquoi les statuts de la présente SCI contiennent une clause intitulée « *Procédure d'agrément en cas de décès de l'un des co-gérants* ».

Une attention particulière doit être apportée à la rédaction de la clause. En effet, la jurisprudence relative à la clause d'agrément porte principalement sur son champ d'application lorsque celui-ci est mal délimité. Les juges adoptent une conception subjective de la clause d'agrément jugeant par exemple que la clause prévoyant l'agrément des héritiers « *en ligne directe* » s'applique également au conjoint survivant¹⁴⁹ ou encore que le légataire à titre particulier est un ayant-droit au sens de ladite clause¹⁵⁰.

Dans les statuts, il a été choisi de retenir une formule relativement large permettant d'inclure tous les successibles en désignant « *la dévolution successorale* ». Ainsi, cela permet d'éviter tout litige en cas de prédécès des héritiers ou de testament établi par l'un des associés.

En outre, la clause doit également préciser les modalités de l'agrément, le Code civil ne contenant aucune disposition particulière sur ce point.

¹⁴⁷ CORNU G., *op. cit.*, p. 49.

¹⁴⁸ BOUGNOUX A., « Sociétés civiles – Gérance. – Pouvoirs. Responsabilité », *J-Cl. Civil*, fasc. n° 21, art. 1845 à 1870-1, 2019, n° 65.

¹⁴⁹ Cass. com., 6 nov. 2012, n° 11-25.058 : *Dr. sociétés* 2013, comm. 3, note HOVASSE H. ; *RJDA* 2/13, n° 130.

¹⁵⁰ Cass. com., 5 avr. 2018, n° 16-18.097 : *Dr. sociétés* 2018, comm. 100, note HOVASSE H. ; *Dr. sociétés* 2018, chron. 1, obs. NAUDIN E. et COLLARD F. ; *RD rur.* 2018, comm. 143, note CARON J. ; *Dr. famille* 2018, comm. 186, note NICOD M. ; *RLDA* 2018, p. 44, note LE RUYET A. ; *RJDA* 6/18, n° 505.

Une vigilance particulière doit d'abord est apportée quant à l'organe titulaire du droit d'agrément. En principe, cette faculté relève de la compétence des associés¹⁵¹. Toutefois, l'alinéa 2 de l'article 1861 prévoit que ceux-ci « *peuvent toutefois convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent ou qu'il peut être accordé par les gérants* ». Cette possibilité avait été largement débattue lors de son introduction par la Commission des lois du Sénat, certains considérant que « *donner éventuellement aux seuls gérants la liberté d'agrément serait modifier la nature de la société civile et supprimer totalement l'intuitu personae* »¹⁵².

Dans les statuts, il a été décidé de conférer ce pouvoir à la gérance puisque c'est le seul organe social sur lequel les concubins gardent un contrôle total. En effet, bien que la procédure d'agrément leur permette de refuser l'entrée dans la société des tiers ou des héritiers, elle doit se faire moyennant contrepartie si bien qu'il est possible que l'un des concubins soit contraint de donner son agrément au rachat des parts. Dans ce cas, la seule solution pour qu'il conserve un contrôle sur les cessions ultérieures est d'accorder la faculté d'agrément à la gérance qui sera, dans tous les cas, acquise à son profit.

Toujours est-il que ces clauses doivent être combinées avec la réserve héréditaire accordée par la loi aux héritiers¹⁵³. Il faut alors recourir à la distinction entre le titre et la finance. Le titre correspond à la qualité d'associé de la SCI et ne fait pas partie de la réserve. Au contraire, la finance correspond à la valeur des parts qui ne peuvent être soustraites de la succession.

Dès lors, en contrepartie du refus d'agrément, le concubin survivant à l'obligation d'acquérir les parts du prédécédé, la valeur de celles-ci tombant alors dans la masse à partager.

b) Les clauses permettant l'acquisition du bien

En cas de refus d'agrément, les héritiers qui se sont vus refuser l'entrée en société ont droit à une indemnité égale à la valeur des parts sociales détenues par le défunt. Cette

¹⁵¹ Art. 1861, al. 1^{er}, C. civ.

¹⁵² BOUGNOUX A., *loc. cit.* note 148, n° 71.

¹⁵³ Art. 912 et suiv., C. civ.

indemnité est payée par l'associé qui rachète les parts du prédécédé ou par la société si celle-ci les rachète pour les annuler¹⁵⁴.

Les parts doivent alors être évaluées au jour du décès par un expert désigné par les parties ou par le juge sans qu'il ne soit possible de stipuler une clause contraire.¹⁵⁵

La situation peut alors devenir délicate pour le survivant puisqu'il se retrouve face à un dilemme : accepter que les héritiers entrent dans la SCI ou leur payer leur part. Ce choix peut vite être réduit à néant s'il n'a pas les moyens financiers pour assumer cette charge.

Alors, il est possible de prévoir des modalités intermédiaires afin de s'assurer qu'il conserve la jouissance du logement de la famille.

D'une part, des délais de paiement peuvent être accordés à celui-ci par une clause statutaire¹⁵⁶.

La validité d'une telle clause demeure néanmoins incertaine. En effet, il est prévu que la cession doit être réalisée dans les six mois à compter de la notification du refus d'agrément¹⁵⁷, sauf clause statutaire contraire qui ne peut prévoir ni un délai inférieur à six mois ni supérieur à un an¹⁵⁸. A défaut de réalisation de la cession dans ce délai, l'agrément est réputé acquis¹⁵⁹.

Ainsi, octroyer un délai de paiement supérieur à un an à l'associé reviendrait indirectement à repousser la réalisation de la cession en dehors du délai légal prévu par le Code civil. La doctrine est toutefois dubitative quant à l'application de l'article 1843-4 du Code civil aux héritiers non agréés¹⁶⁰. Dès lors, au vu de ces incertitudes, il a été décidé de ne pas retenir cette clause.

¹⁵⁴ Cass. 1^{ère} civ., 12 déc. 2007, n° 05-21.885 : *RJDA* 4/08, n° 425.

¹⁵⁵ Cass. 1^{ère} civ., 2 juin 1987, n° 85-17.561 : *Bull. civ.* I, n° 180 ; *BJS* 1987, n° 264, p. 636.

¹⁵⁶ ANDRIER Th., *op. cit.*, n° 344, p. 167.

¹⁵⁷ Art. 1863, C. civ.

¹⁵⁸ Art. 1864, C. civ.

¹⁵⁹ Art. 1843-4, C. civ.

¹⁶⁰ LE RUYET A., « L'agrément en droit des sociétés : plaidoyer pour une réforme générale », *Rev. sociétés* 2023, p. 7.

D'autre part, il peut être utile de prévoir une possibilité de rachat partiel des parts. Il ne s'agit alors plus réellement d'une clause d'agrément mais d'une clause de rachat¹⁶¹. En effet, les héritiers conserveront la qualité d'associé à hauteur des parts non acquises par le survivant.

Ce rachat partiel peut par exemple porter sur une partie des parts sociales. On prévoit que le survivant aura la faculté de se faire attribuer tout ou partie des parts du prédécédé. En fonction des ressources dont il dispose, il peut ainsi acquérir un nombre de parts suffisant pour devenir associé majoritaire. Cette faculté de rachat peut également porter sur l'usufruit des parts du prédécédé. Dans ce cas, le concubin survivant sera nu-propriétaire de la moitié des parts et usufruitier de la totalité de celle-ci, ce qui lui confèrera la libre disposition du bien. Cette situation peut s'avérer économiquement intéressante lorsque le décès survient alors que le survivant est relativement âgé. Il pourrait de cette façon acquérir cet usufruit à moindre coût. Cette technique peut être utilisée pour éviter d'avoir recours à une acquisition croisée en démembrement de propriété de parts sociales numérotées¹⁶² dont la validité n'est pas admise par une partie de la doctrine¹⁶³, raison pour laquelle cette modalité n'a pas été retenue.

C'est pourquoi il a été décidé de prévoir que « *Les associés ont la possibilité de se porter acquéreur pour une partie des parts ou pour l'usufruit de celles-ci seulement.* » en cas de décès de l'un d'eux.

Bien que toutes ces hypothèses permettent de recouvrir un panel assez large de situations, il ne faut pas négliger celle dans laquelle le concubin survivant n'aurait aucun fonds lors du décès. Dans ce cas, il est également possible de lui permettre, à défaut d'acquérir le bien, de pouvoir en user pour le restant de ses jours.

¹⁶¹ MOURLIER R. (dir.), *loc. cit.*, n° 680-50, p. 7.

¹⁶² CHAMOULAUD-TRAPIERS A. et BERNARD J.-C., « Le logement du couple non marié pendant l'union », *Defrénois* 2022, n° 209j2, p. 19.

¹⁶³ FRESSENON C., « Concubinage. – Rapports des concubins entre eux », *J-Cl Liquidations - Partages*, fasc. 10, 2010, n° 71.

2) Les clauses permettant l'utilisation du bien par le concubin survivant

A défaut de pouvoir récupérer tout ou partie du bien au premier décès, le concubin survivant doit conserver la faculté de se maintenir dans les lieux. Par conséquent, il est possible de jouer sur les causes de révocation (a) afin de garantir au survivant le maintien des prérogatives accordées au gérant mais il sera alors nécessaire d'anticiper les conséquences de cette absence de révocation (b).

a) *Les clauses aménageant les causes de révocation*

Les pouvoirs de gérance de la société offrent un certain nombre de prérogatives à ceux qui en disposent. C'est la raison pour laquelle il a été choisi de nommer les concubins cogérants de la société.

Toutefois, au décès de l'un d'entre eux, afin de garantir au concubin survivant la conservation de son statut de gérant, il faut jouer sur les causes de révocation. En effet, si les héritiers peuvent, en entrant en société, révoquer le concubin survivant, ils pourront le priver de la jouissance du bien.

En vertu de l'article 1851, alinéa 1er, « *Sauf disposition contraire des statuts le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.* ».

Dès lors, le concubin survivant est protégé par cette disposition puisque, détenant la moitié des parts sociales, il ne peut être révoqué sans son propre vote. Il est toutefois possible que cette situation pose des difficultés du vivant des époux puisque les associés perdent alors le pouvoir de révoquer la gérance. Pour éviter cette situation, il est possible de prévoir une « *dichotomie* »¹⁶⁴. Cela consiste à prévoir qu'après le décès du premier concubin, la révocation du gérant soit soumise à une majorité renforcée alors que avant son décès, une majorité simple aurait été suffisante. Cela permet aux associés de conserver suffisamment de pouvoirs de leur vivant pour reprendre le contrôle du bien en cas de séparation.

La clause n'a cependant pas été envisagée au cas d'espèce car des modalités particulières ont été prévues en cas de séparation. Par conséquent, seule une décision unanime

¹⁶⁴ RÉGEREAU M., « Avantager sa concubine : proposition de statuts de SCI », *Defrénois* 2020, n° 161b5, p. 24.

permet de révoquer le gérant que ce soit avant ou après le décès. Le concubin survivant est ainsi largement protégé par cette disposition.

Une autre solution pourrait être envisagée lorsque le bien est apporté par un associé qui souhaite en conserver le contrôle sa vie durant. Dans ce cas, il est en effet possible de prévoir une gérance successive¹⁶⁵. Durant la vie de l'associé, il est seul gérant et peut, à ce titre, accomplir tous les actes qui entrent dans l'objet social. A son décès, le survivant devient gérant de la société puisque la prise d'effet de sa nomination est différée au décès du premier gérant. Si le gérant de second rang décédé avant le premier gérant, ce dernier conserve les pouvoirs qu'il détenait sur le bien.

Cette modalité de désignation a cependant été remise en cause à plusieurs reprises par les greffes des tribunaux qui refusent d'immatriculer de telles sociétés sur le fondement de l'article 1844, alinéa 1^{er}, concernant le droit de participer aux décisions collectives¹⁶⁶. Dès lors, la clause la plus sécurisante pour les associés reste celle qui institue une cogérance.

Malgré tout, une difficulté pourrait intervenir si le survivant est placé sous mesure de protection¹⁶⁷. Dans ce cas, il ne pourrait poursuivre sa mission de gérance, les pouvoirs de représentation cessant automatiquement¹⁶⁸.

Il faudrait alors procéder à la révocation de celui-ci puis à son remplacement. Or, la révocation du gérant étant soumise à une décision unanime des associés, il serait nécessaire de saisir le juge pour demander une révocation pour juste motif¹⁶⁹. Pour éviter la lourdeur de cette procédure, il a été prévu dans les statuts une clause de révocation automatique.

Le survivant sera alors dépendant de la volonté des héritiers devenus associés car il perdra le bénéfice des prérogatives attachées à l'absence de révocation.

¹⁶⁵ GARÇON J.-P., « La programmation de la gérance des sociétés civiles de gestion », *BJS* 2011, n° 3, p. 80.

¹⁶⁶ Paris, 27 févr. 1997, n° 94-15374 : *BJS* 1997, n° 227, p. 573, note GARÇON J.-P. ; *JCP E* 1997, II, n° 982, note VIANDIER A. ; *Dr. sociétés* 1997, n° 79, obs. BONNEAU T.

¹⁶⁷ RÉGEREAU M., *loc. cit.*

¹⁶⁸ Art. 1160, C. civ.

¹⁶⁹ Art. 1851, al. 2, C. civ.

b) *Les clauses aménageant les conséquences de l'absence de révocation*

L'importance de conserver la qualité de gérant ne se conçoit qu'à travers les prérogatives que celle-ci octroie. Seul le gérant ayant le pouvoir de conclure des conventions au nom de la SCI, il peut se consentir un prêt à usage dans les mêmes conditions que du vivant des concubins. Ainsi, il est assuré de conserver la jouissance du logement tant que cette fonction lui est acquise¹⁷⁰.

Cette possibilité doit néanmoins être prévue par les statuts lors de la création de la SCI puisque les pouvoirs du gérant sont définis par l'objet social. Dès lors, si celui-ci prévoit que la société a pour objet de mettre le bien à disposition de ses associés, seule une décision respectant la majorité nécessaire pour modifier les statuts pourrait remettre en cause ce droit¹⁷¹.

Toutefois, il ne saurait abuser de ce pouvoir. En effet, la situation est différente selon que la convention est conclue du vivant des concubins ou après le décès de l'un d'eux. Dans le premier cas, tous les associés bénéficient du commodat si bien qu'aucun d'entre eux ne peut se prétendre lésé. Dans le second cas, seul un associé peut user du logement de la famille si bien que les héritiers devenus associés de la SCI pourraient tenter de faire requalifier la clause statutaire attribuant la jouissance du bien au concubin survivant en clause léonine et par conséquent demander à ce qu'elle soit réputée non écrite¹⁷².

La jouissance à titre gratuit du bien doit donc être contrebalancée par le paiement des charges par l'occupant, ce qui justifierait alors l'intérêt pour la société de cette mise à disposition. Néanmoins, en qualité d'associés, les héritiers n'en resteraient pas moins tenus du passif social à proportion de la part qu'il détiennent dans le capital¹⁷³. Ils devraient ainsi continuer d'assumer les dépenses d'emprunt consenties par leur auteur, celles-ci ne pouvant être analysées en des charges de jouissance.

¹⁷⁰ BEIGNER B. et TORRICELLI S., *Droit des régimes matrimoniaux, du pacs et du concubinage*, coll. Cours LMD, 7^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2021, n° 239, p. 281.

¹⁷¹ RÉGEREAU M., *loc. cit.*

¹⁷² LENOUEV H. et NICOD M., « Le logement et les couples non mariés à la fin de l'union », *Deffrénois* 2022, n° 209s1, p. 34.

¹⁷³ Art. 1857, al. 1^{er}, C. civ.

Il est possible d'aller encore plus loin dans les pouvoirs octroyés au gérant de la SCI. Comme exposé précédemment, ceux-ci sont limités par l'objet social de la société. Il a ainsi été jugé que lorsque la SCI avait pour objet « *la propriété, la possession, la jouissance, l'administration, l'aménagement, la transformation et l'exploitation par bail, location ou autrement des terrains et immeubles* », le gérant excède ses pouvoirs en vendant l'un de ses biens¹⁷⁴. Dès lors, « *Une clause d'objet social visant " la propriété " du bien ou encore une clause rédigée en des termes larges ne suffisent donc pas à assurer au gérant la possibilité de vendre un actif social* »¹⁷⁵.

Toutefois, il demeure possible d'étendre ces pouvoirs après le décès d'un des associés par le biais d'une clause statutaire. Cette clause ne sera alors pas opposable aux tiers mais cela ne posera pas de difficultés puisque les associés ne pourront pas contester l'acte ainsi réalisé. Il a donc été décidé de prévoir dans les statuts une clause selon laquelle « *Au décès de l'un des cogérants (...), le gérant survivant aura (...), les pouvoirs les plus étendus pour acheter des immeubles bâtis et/ou non bâtis, pour procéder à la vente à titre occasionnel de tous les immeubles dépendant de la société, pour percevoir le prix de vente de ces immeubles et pour procéder au emploi des fonds, comme bon lui semble.* ».

Dès lors, le concubin survivant conforté dans sa position de gérant de la société pourrait décider de vendre le bien. Le prix de vente pourrait alors être réemployé par lui afin d'acquérir, au nom de la société, un bien plus adapté à sa situation. Les pouvoirs qui lui sont conférés sont alors supérieurs à ceux dont dispose un époux usufruitier de la succession de son conjoint puisque celui-ci ne peut pas vendre le bien sans l'accord des héritiers, nuspropriétaires.

¹⁷⁴ Cass. com, 24 juin 2020, n° 18-11.958 : *Rev. Sociétés* 2020, p. 621, note JULLIAN N., *JCP E* 2020, 1493, note Thobie A. ; *Dr. sociétés* 2020, comm. 102, note HAMELIN J.-F.

¹⁷⁵ JULLIAN N., note ss. Cass. 3^{ème} civ., 5 nov. 2020, *Dr. sociétés* 2021, comm. 19.

CONCLUSION

A défaut de statut spécifique du logement de la famille, les concubins doivent utiliser les outils mis à disposition par le droit commun pour organiser leur vie commune.

A ce titre plusieurs solutions s'offrent à eux : indivision légale, convention d'indivision, prêt à usage viager, clause de tontine, etc. Néanmoins, ces différentes solutions ne permettent pas d'envisager dans leur intégralité les relations pécuniaires pouvant exister entre les concubins de leur vivant mais également lorsqu'ils passent de vie à trépas.

Dans ce cas, un lien juridique, aussi artificiel soit-il, doit être créé entre eux, le concubinage n'étant, en droit positif, qu'un écran souvent trompeur au profit de ceux qui le pratiquent. La SCI permet de créer ce lien en interposant entre les deux amants, à leurs corps défendants, une personne bien réelle.

Pour autant, est-ce à dire que la SCI permet de régler toutes les relations pécuniaires pouvant exister entre les concubins ? Il n'en est rien. Les juges du Quai de l'Horloge n'ont de cesse de le rappeler. Ainsi, ils ont récemment jugé que la création d'une SCI entre deux concubins est insuffisante pour caractériser l'existence d'une société créée de fait¹⁷⁶.

Il est vrai que le parallèle est tentant. Deux concubins s'associant dans le but de mettre en commun les économies d'une vie afin d'acquérir leur résidence n'ont-ils pas l'intention de réaliser plus qu'une opération immobilière en commun ? La réponse est sans doute positive. Néanmoins, le mécanisme sociétaire demeure étranger à tout cela et les conditions de la société sont imperméables à cette volonté conjugale. La société créée de fait impose la réunion de trois éléments : « *l'existence d'apports, l'intention de collaborer sur un pied d'égalité à la réalisation d'un projet commun, et l'intention de participer aux bénéfices ou aux économies ainsi qu'aux pertes éventuelles pouvant en résulter* »¹⁷⁷.

Et c'est sur le plan de la volonté de collaborer que les difficultés naissent. En effet, la Cour de cassation juge que « *l'intention de s'associer en vue d'une entreprise commune ne peut se déduire de la participation financière à la réalisation d'un projet immobilier et est distincte de la mise en commun d'intérêts inhérents au concubinage* ».

¹⁷⁶ Cass. 1^{ère} civ., 12 mai 2021, n° 19-10.667 : *Gaz. Pal.* 2021, n° 426p3, p. 78, obs. RODRIGUEZ K. ; *Rev. sociétés* 2021, comm. 103, obs. JULLIAN N ; *Gaz. Pal.* 2021, n° 427k1, p. 80, note MARIN V.

¹⁷⁷ LEROYER A.-M., *Droit de la famille*, coll. Thémis droit, Paris : PUF, 2022, n° 324, p. 212.

Ramener à la réalité, les concubins découvrent alors que toutes les « *combines* » imaginables par la pratique débordante d'imagination ne suffisent point. Il ne sont ni époux ni partenaires, ils sont de simples étrangers dont les chemins se sont un jour croisés.

Comment résoudre cette difficulté ? En se mariant diront certains. Toutefois, n'existe-il pas d'alternatives pour les plus affranchis d'entre nous ? Elles existent.

D'une part, une notion centrale permet de rassembler toutes les formes de couple existantes : la famille. Au coeur de celle-ci, figure son foyer. Le Doyen Cornu définissait le logement comme « *un immeuble bâti servant à l'habitation principale d'une personne ou d'une famille qui l'occupe à titre de propriétaire, de locataire ou d'occupant* »¹⁷⁸ sans faire aucune référence au mode de détention de celui-ci. La question ne cesse de réapparaître et sans doute avec une plus forte vigueur « *depuis que le confinement nous y a isolés* »¹⁷⁹.

Le temps semble alors venu d'envisager la création d'un statut commun du logement de la famille.

D'autre part, il est possible d'aller encore plus loin dans la création d'un droit commun du couple en attribuant au concubin survivant des droits successoraux. Alors qu'il est enseigné que les concubins souhaitent vivre en dehors du droit, la réalité est souvent toute autre. Les diverses raisons qui poussent le couple à ne pas se marier s'expliquent bien souvent par des considérations extra-juridiques

A l'instar de la réforme de 2001¹⁸⁰ qui s'était saisie de la question de l'évolution des moeurs, n'est-il pas temps pour le législateur de revoir sa copie. C'est en tout cas ce qu'une partie de la doctrine semble suggérer, estimant que « *cette place originale* »¹⁸¹ commune à toutes les formes de couple « *doit conduire à leur rapprochement* »¹⁸².

¹⁷⁸ CORNU G., *op. cit.*, p. 620.

¹⁷⁹ LAMBERT S., « Logement et couple : propos introductifs » in Colloque Logement et couple du 17 juin 2022, *Deffrénois* 2022, n° 209g5, p. 16.

¹⁸⁰ L. n° 2001-1135 du 3 déc. 2001 *relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral*, JO 4 déc. 2001, n° 281, Texte 1.

¹⁸¹ DEVILLE S., « Demain, une promotion des droits du partenaire survivant ? », *Gaz. Pal.* 2021, n° 429p4, p. 48.

¹⁸² DEVILLE S., *Ibid.*

BIBLIOGRAPHIE

I. – OUVRAGES

I.1 – *OUVRAGES GÉNÉRAUX*

CORNU G., *Vocabulaire juridique*, coll. Quadrige, 14^{ème} éd., Paris : PUF, 2022.

DROIT DES SOCIÉTÉS :

CAUZIAN M., VIANDIER A. et DEBOISSY Fl., *Droit des sociétés*, coll. Manuel, 35^{ème} éd., Paris : LexisNexis, 2022.

DONDERO Br., *Droit des sociétés*, coll. HyperCours, 7^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2021.

GIBIRILA D., *Droit des sociétés*, coll. 100% Droit, 6^{ème} éd., Paris : Ellipses, 2020.

LE CANNU P. et DONDERO Br., *Droit des sociétés*, coll. Précis Domat, 9^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2022.

MONSÈRIÉ-BON M.-H., GROSCLAUDE L. et BÉNARD C.-M., *Droit des sociétés et des groupements*, coll. Cours, 3^{ème} éd., Issy-Les-Moulineaux : LGDJ/Lextenso, 2016.

MOUSSERON P. et CHATAIN-AUTAJON L., *Droit des sociétés*, coll. Les Précis Joly, 2^{ème} éd., Paris : Joly éditions, 2013.

VIDAL D. et LUCIANO K., *Cours de droit spécial des sociétés*, coll. Amphi LMD, 2^{ème} éd., Issy-Les-Moulineaux : Gualino, 2016.

DROIT DE LA FAMILLE :

CHÉNÉDÉ Fr. (dir.), *Droit de la famille*, coll. Dalloz action, 9^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2023-2024.

LEROYER A.-M., *Droit de la famille*, coll. Thémis droit, Paris : PUF, 2022.

DROIT DES COUPLES NON MARIÉS :

BEIGNER B. et TORRICELLI S., *Droit des régimes matrimoniaux, du pacs et du concubinage*, coll. Cours LMD, 7^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2021.

BLANCHARD Ch., *Droit des régimes matrimoniaux*, coll. Manuels, Paris : LexisNexis, 2021.

BRUN-WAUTHIER A.-S., *Régimes matrimoniaux et régimes patrimoniaux des couples non mariés*, coll. Paradigme - Manuels, 10^{ème} éd., Bruxelles : Bruylant, 2021.

DAURIAC I., *Droit des régimes matrimoniaux et du pacs*, coll. manuel, 6^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux : LGDJ/Lextenso, 2023.

GRIMALDI M. (dir.), *Droit patrimonial de la famille*, coll. Dalloz Action, 7^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2021.

MALAURIE Ph., AYNES L. et PETERKA N., *Droit des régimes matrimoniaux*, coll. Droit civil, 8^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2021.

TÉRRÉ Fr. et SIMLER Ph., *Régimes matrimoniaux et statut patrimonial des couples non mariés*, coll. Précis Série Droit privé, 8^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2019.

I.2 – *OUVRAGES SPÉCIAUX*

106^{ème} CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE, *Couples, patrimoine : Les défis de la vie à 2*, Bordeaux, 2010.

ANDRIER Th., *Les sociétés civiles immobilières*, coll. Droit & professionnels, 9^{ème} éd., Paris : LexisNexis, 2016.

BÜHL M., *Sociétés civiles immobilières (SCI) : création, gestion, évolution*, coll. Encyclopédie Delmas pour la vie des affaires, 12^{ème} éd., Paris : Delmas, 2013.

DE RAVEL D'ESCLAPON Th., FAGOT St. et STORCK M., *Les sociétés civiles immobilières*, coll. Les Intégrales, 2^{ème} éd., Paris : LGDJ/Lextenso, 2019.

SAULIER M., *Le droit commun des couples : essai critique et prospectif*, coll. Bibliothèque de l'IRJS - A. TUNC, t. 79, Paris : IRJS Editions, 2017.

STOFFEL-MUNCK Ph. (dir.), *Avant-projet de réforme des contrats spéciaux*, juill. 2022.

TAIBI-HOVSEPIAN A., *La société civile immobilière (SCI)*, coll. Professions immobilières, Paris : Gualino, 2022.

VERGARA O., *L'organisation patrimoniale en couple*, coll. Doctorat & notariat, t. 58, Paris : Defrénois éditions, LGDJ/Lextenso, 2017.

II. – ARTICLES ET NOTES

II.1 – ARTICLES

BECQUÉ-ICKOWICZ S. et SAVOURÉ D., « Acquisition par une SCI et faculté de rétractation », *Defrénois* 2013, n° 111u0, p. 175.

BEN HADJ YAHIA S., « Concubinage », *Rép. civ. Dalloz*, 2016.

BOUGNOUX A. :

- « Sociétés civiles – Gérance – Statut », *J-Cl. Civil*, fasc. n° 20, art. 1845 à 1870-1, 2020.

- « Sociétés civiles – Gérance. – Pouvoirs. Responsabilité », *J-Cl. Civil*, fasc. n° 21, art. 1845 à 1870-1, 2019.
- « Sociétés civiles – Associés », *J-Cl. Civil*, fasc. n° 30, art. 1845 à 1870-1, 2020.

CHAMOULAUD-TRAPIERS A. et BERNARD J.-C., « Le logement du couple non marié pendant l'union », *Defrénois* 2022, n° 209j2, p. 19.

COURTOIS P.-A., « La protection du concubin survivant », *AJ fam.* 2018, p. 339.

DE RAVEL D'ESCLAPON M., « Les clauses de blocage dans les conventions de compte courant d'associé », *AJ contrat* 2018, p. 459.

DE RAVEL D'ESCLAPON T., :

- « Les aménagements statutaires de la gérance de société civile immobilière », *Defrénois* 2018, n° 130r3, p. 37.
- « Dissolutions – Causes de dissolution de droit commun », *Rép. soc. Dalloz*, 2022.

DEVILLE S., « Demain, une promotion des droits du partenaire survivant ? », *Gaz. Pal.* 2021, n° 429p4, p. 48.

DUPICHOT Ph., « Derrière l'intérêt social de la SCI caution : la cause ? », *BJS* 2015, n° 113m6, p. 260.

FAVIER Y., « Rupture volontaire du concubinage » in CHÉNÉDÉ Fr. (dir.), *Droit de la famille*, coll. Dalloz action, 9^{ème} éd., Paris : Dalloz, 2023-2024, chap. 144.

FREMEAUX E., « Les attraits de la convention d'indivision », *JCP N* 2019, p. 1257.

FRESSENON C., « Concubinage. – Rapports des concubins entre eux », *J-Cl Liquidations - Partages*, fasc. 10, 2010.

GARÇON J.-P., « La programmation de la gérance des sociétés civiles de gestion », *BJS* 2011, n° 3, p. 80.

GRANET-LAMBRECHTS Fr. et SIMLER Ch., « Concubinage », *J-Cl. Civil*, art. 515-8, 2021.

GOLDIE-GENICON Ch., « Le financement du logement de la famille ou les prémisses d'un droit commun du couple », *D.* 2021, p. 668.

GUÉRIN D., « Vers un statut protecteur du locataire âgé ? », *RDSS* 2019, p. 626.

GUIGUET-SCHIELE Q., « Réforme des contrats spéciaux : réponse à la consultation publique sur la tontine », *Gaz. Pal.* 4 avr. 2023, n° 447x8, p. 43.

HÉRAIL J., « La fin du concubinage à travers les décisions de Juris-Data », *JCP N* 1994, p. 3002.

KORNPROBST E., « Constitution des sociétés : régime fiscal », *Rep. soc. Dalloz*, 2011.

LABBÉE P., « Le couple en crise » *in* *Reconstruire la famille, un droit commun pour le couple ?* », Actes de colloque, Université Lille II, 11 mai 2007, *LPA* 2007, n° 254, p. 23.

LAMBERT S., « Logement et couple : propos introductifs » *in* Colloque Logement et couple du 17 juin 2022, *Deffrénois* 2022, n° 209g5, p. 16.

LENOUVEL H. et NICOD M., « Le logement et les couples non mariés à la fin de l'union », *Deffrénois* 2022, n° 209s1, p. 34.

LE RUYET A., « L'agrément en droit des sociétés : plaidoyer pour une réforme générale », *Rev. sociétés* 2023, p. 7.

LUBIN J.-J., « Société civile immobilière (SCI) - SCI et transmission : panorama de fiscalité », *La revue fiscale du patrimoine* 2020, doss. 8.

MOLIÈRE A., « Le droit peut-il être pervers ? », *D.* 2019, p. 721.

MOURLIER R. (dir.), « Étude 680 : Société civile immobilière », *Le Lamy Patrimoine - Expert*, 2021, n° 680.

PAGNUCCO J.-Ch., « La protection du logement de famille en SCI : mythe ou réalité ? », *LPA* 2020, n° 156m7, p. 13.

PORCHERON S., « Concubins en SCI : l'impossible divorce (suite) ! », *AJDI* 2016, p. 537.

RÉGEREAU M., « Avantager sa concubine : proposition de statuts de SCI », *Defrénois* 2020, n° 161b5, p. 23.

ROUSSEAU E. et BOUDEVILLE O., « Le régime de la créance », *AJ fam.* 2022, p. 532.

VAN DER ELST A., « Sociétés civiles – Dissolution. – Liquidation. – Partage. », *J-CI Sociétés Formulaire*, fasc. E-105, 2011.

VINCKEL Fr., « Comptes courants d'associés », *J-CI Sociétés Traité*, fasc. 36-20, 2021, n° 17.

II.2 – NOTES ET OBSERVATIONS

BERNARD S., note ss. Cass. 1^{ère} civ., 25 janv. 2023, *Gaz. Pal.* 4 avril 2023, n° 447v5, p. 60.

CASEY J., note ss. Cass. 1^{ère} civ., 6 nov. 2013, *Gaz. Pal.* 2014, n° 176j4, p. 48.

DE RAVEL D'ESCLAPON Th., note ss. Nancy, 7 nov. 2022, *BJS* mars 2023, n° 201u1, p. 30.

DEREU Y., note ss. Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 1994, *BJS* 1994, n° 307, p. 1105.

GARÇON J.-P., note ss. Cass. 3^{ème} civ., 2 déc. 2003, *BJS* 2004, n° 173, p. 874.

JULLIAN N., note ss. Cass. 3^{ème} civ., 5 nov. 2020, *Dr. sociétés* 2021, comm. 19.

PORCHERON S., obs. ss. Cass. 3^{ème} civ., 7 avr. 2016, *AJDI* 2016, p. 537.

STORCK M., note ss. Cass. com., 23 oct. 2019, *JCP N* 2020, p. 1093.

TABOUROT-HYEST C., note ss. Paris, 31 mars 2016, *Rev. sociétés* 2017, p. 95.

III. – JURISPRUDENCE

III.1 – *COUR DE CASSATION*

Cass. com., 30 janv. 1961 : *Bull. civ.* IV, n° 54 ; *JCP G* 1962, II, 12527, note LE GALCHER-BARON B. ; *D.* 1961, p. 292, note HOUIN R.

Cass. 1^{ère} civ., 11 mars 1981, n° 79-16.831 : *Bull. civ.* I, n° 87 ; *RTD civ.* 1982, p. 448, obs. PATARIN J.

Cass. 1^{ère} civ., 2 juin 1987, n° 85-17.561 : *Bull. civ.* I, n° 180 ; *BJS* 1987, n° 264, p. 636.

Cass. 1^{ère} civ., 19 mars 1991, n° 88-19.400 : *Bull. civ.* I, n° 92 ; *Defrénois* 1991, art. 35088, n° 63, p. 942, obs. MASSIP J. ; *RTD civ.* 1991, p. 507, obs. HAUSER J.

Cass. 1^{ère} civ., 10 févr. 1993, n° 91-12.382 : *Bull. civ.* I, n° 71 ; *JCP N* 1993, II, p. 233, note GOURIO A. ; *JCP G* 1993, IV, 948.

Cass. 1^{ère} civ., 17 oct. 2000, n° 98-19.527 : *Bull. civ.* I, n° 244 ; *JCP G* 2000, IV, 2781 ; *Dr. famille* 2000, comm. 139, note BEIGNIER B. ; *JCP N* 2001, p. 1822, note GARÉ T. ; *D.* 2001, p. 497, note CABRILLAC R. ; *RJPF* 2001-13/17, note VAUVILLÉ Fr. ; *Defrénois* 2001, art. 37287, n° 2, p. 93, obs. MASSIP J. ; *D.* 2002, p. 611, obs. LEMOULAND J.-J.

Cass. 3^{ème} civ., 24 janv. 2001, n° 99-12.841 : *Bull. civ.* III, n° 10 ; *D.* 2001, p. 704, obs. BOIZARD M. ; *Dr. sociétés* 2001, comm. 74, obs. BONNEAU T. ; *LPA* 2001, n° 193, p. 14, note GIBIRILA D. ; *D.* 2002, p. 471, obs. HALLOUIN J.-C. ; *JCP E* 2001, p. 713, note LUCAS F.-X. ; *BJS* 2001, n° 137, p. 529, note LUCAS F.-X. ; *Dr. et patr.* 2001, n° 95, p. 112, obs. PORRACHIA D. ; *Banque et droit* 2001, p. 40, obs. STORCK M. ; *Defrénois* 2001, n° 37422, p. 1272, note DAUBLON G.

Cass. 3^{ème} civ., 17 juin 2003, n° 02-12.714 : *AJDI* 2003, p. 618.

Cass. 3^{ème} civ., 14 janv. 2004, n° 02-12.663 : *Bull. civ.* III, n° 6 ; *RDC* 2004, p. 708, obs. SEUBE J.-B. ; *RD rur.* 2004, n° 323, p. 299, note CHEDOZEAU D. ; *RD rur.* 2004, n° 325, p. 456, chron. CREVEL S.

Cass. 1^{ère} civ., 28 juin 2005, n° 02-12.767 : *Bull. civ.* I, n° 278 ; *Dr. famille* 2005, comm. 179, note LARRIBAU-TERNEYRE V. ; *D.* 2004, p. 2259, obs. REVEL J. ; *RLDC* 2005/22, p. 37, note MARRAUD DES GROTTES G.

Cass. 1^{ère} civ., 13 mars 2007, n° 05-13.320 : *Bull. civ.* I, n° 109 ; *JCP N* 2007, 1322, n° 4, obs. PÉRINET-MARQUET H. ; *Defrénois* 2008, n° 39770, p. 1093, note FIORINA D. ; *RTD civ.* 2007, p. 801, obs. VAREILLE B.

Cass. com., 30 mai 2007, n° 05-13.851 : *Bull. civ.* IV, n° 151 ; *Dr sociétés* 2008, comm. 5, note MORTIER R. ; *JCP N* 2007, 1270, note GARÇON J.-P. ; *Rev. sociétés* 2007, p. 787, note BARBIERI J.-F. ; *BJS* 2007, n° 335, p. 1187, note LÉCUYER H.

Cass. 1^{ère} civ., 12 déc. 2007, n° 05-21.885 : *RJDA* 4/08, n° 425.

Cass. com., 3 juin 2008, n° 07-11.785 : *Dr. sociétés* 2008, comm. 202, note MORTIER R.

Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 2010, n° 09-14.747 : *Bull. civ.* III, n° 94 ; *Dr. sociétés* 2010, comm. 160, note HOVASSE H. ; *JCP E* 2010, 1794, note LEBEL C. ; *D.* 2010, p. 2814, note MARTIN D.-R. ; *AJDI* 2010, p. 828, obs. PORCHERON S. ; *Banque et droit* 2010, p. 66, note RIASSETTO I. ; *Rev. sociétés* 2010, p. 384, note BARBIÉRI J.-Fr. ; *RTD com.* 2010, p. 570, obs. MONSÉRIÉ-BON M.-H.

Cass. 3^{ème} civ., 9 sept. 2011, n° 10-21.815 : *Rev. sociétés* 2011, p. 574, obs. PRÉVOST S. ; *BJS* 2011, n° 501, p. 982, note PORACCHIA D. ; *JCP N* 2011, 1309, note GARÇON J.-P.

Cass. com., 24 juin 2020, n° 18-11.958 : *Rev. Sociétés* 2020, p. 621, note JULLIAN N., *JCP E* 2020, 1493, note Thobie A. ; *Dr. sociétés* 2020, comm. 102, note HAMELIN J.-F.

Cass. 3^{ème} civ., 21 sept. 2010, n° 09-67.605 : *RTD civ.* 2010, p. 784, obs. FAGES B.

Cass. 3^{ème} civ., 24 oct. 2012, n° 11-18.774 : *Bull. civ.* III, n° 153 ; *JCP N* 2012, act. 980 ; *JCP N* 2012, 1380, note GARÇON J.-P. ; *Constr.-Urb.* 2012, comm. 185, note SIZAIRE Ch. ; *JCP N* 2013, 1022, note LEVENEUR L. ; *JCP N* 2013, 1073, note CUIF P.-F. ; *Defrénois* 2012, n° 111e1, p. 1288, note GRIMALDI C. ; *AJDI* 2013, p. 374, note COHET Fr.

Cass. com., 6 nov. 2012, n° 11-25.058 : *Dr. sociétés* 2013, comm. 3, note HOVASSE H. ; *RJDA* 2/13, n° 130.

Cass. com., 19 mars 2013, n° 12-15.283 : *Bull. civ.* IV, n° 44 ; *Dr. sociétés* 2013, comm. 98, note MORTIER R. ; *BJS* 2013, n° 182, p. 402, note LUCAS Fr.-X ; *JCP E* 2013, p. 1289, note DONDERO Br. ; *Rev. sociétés* 2014, p. 51, note LE CANNU P. ; *RTD com.* 2013, p. 530, note MONSÉRIÉ-BON M.-H.

Cass. 3^{ème} civ., 9 avr. 2013, n° 12-15.478 : *Banque et droit* 2013, p. 48, note STORCK M. ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 167, obs. VIAL-PEDROLETTI B.

Cass. 1^{ère} civ., 15 mai 2013, n° 11-26.933 : *Bull. civ.* I, n° 94 ; *Dr. famille* 2013, comm. 110, note BEIGNIER B. ; *JCP G* 2013, act. 601 ; *JCP N* 2013, act. 596 ; *D.* 2013, p. 2242, obs. BRÉMOND V. ; *AJ fam.* 2013, p. 383, obs. BLANC-PELISSIER S. ; *RTD civ.* 2013, p. 582, obs. HAUSER J.

Cass. 1^{ère} civ., 6 nov. 2013, n° 12-26.446 : *Gaz. Pal.* 2014, n° 176j4, p. 48, note CASEY J. ; *RTD civ.* 2014, p. 92, obs. HAUSER J.

Cass. 3^{ème} civ., 12 mars 2014, n° 13-14.374 : *Bull. civ.* III, n° 39 ; *Dr. sociétés* 204, comm. 99, note HOVASSE H. ; *JCP E* 2014, 1190, note DONDERO Br.

Cass. 1^{ère} civ., 14 oct. 2015, n° 14-24.915 : *RD bancaire et fin.* 2016, comm. 8, obs. Mathey N.

Cass. 3^{ème} civ., 2 juin 2016, n° 15-14.707 : *BJS* 2016, n° 115f9, p. 416 ; *RJDA* 2016, n° 787.

Cass. 1^{ère} civ., 13 juill. 2016, n° 15-20.804 : *JCP N* 2017, 1109, note STORCK M.

Cass. 3^{ème} civ., 14 déc. 2017, n° 15-25.698 : *Bull. civ.* III, n° 10 ; *JCP E*, 1499, note STEFANIA Th. ; *Act. proc. coll.* 2017, comm. 212, note STAES O. ; *Dr. sociétés* 2017, comm. 196, note LEGROS J.-P. ; *RJ com.* 2017, p. 508, note LEBEL Ch. ; *Rev. sociétés* 2017, p. 520, obs. ROUSSEL GALLE Ph. ; *BJE* 2017, n° 115b1, p. 344, FAVARIO Th.

Cass. 1^{ère} civ., 10 janv. 2018, n° 16-25.190 : *Bull. civ.* I, n° 3 ; *AJ fam.* 2018, p. 183, obs. CASEY J. ; *RTD civ.* 2018, p. 434, obs. GAUTIER P.-Y. et p. 440, obs. DROSS W. ; *Defrénois* 2018, n° 140a0, p. 34, obs. VAREILLE B.

Cass. com., 5 avr. 2018, n° 16-18.097 : *Dr. sociétés* 2018, comm. 100, note HOVASSE H. ; *Dr. sociétés* 2018, chron. 1, obs. NAUDIN E. et COLLARD F. ; *RD rur.* 2018, comm. 143, note CARON J. ; *Dr. famille* 2018, comm. 186, note NICOD M. ; *RLDA* 2018, p. 44, note LE RUYET A. ; *RJDA* 6/18, n° 505.

Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 2018, n° 16-16.558 : *BJS* 2018, n° 118s9, p. 438, obs. BARBIÈRI J.-F. ; *Dr. sociétés* 2018, comm. 140, obs. HOVASSE H. ; *JCP E* 2019, 1145, obs. PAGNUCCO J.-C. ; *JCP N* 2019, 1300, obs. STORCK P.

Cass. 1^{ère} civ., 19 déc. 2018, n° 18-12.311 : *Bull. civ.* déc. 2018, p. 63 ; *JCP G* 2019, 215, note LAMARCHE M. ; *AJ fam.* 2019, p. 94, obs. HOUSSIER J. ; *Dr. famille* 2019, comm. 40, note BEN HADJ YAHIA S. ; *Gaz. Pal.* 2019, n° 341y3, p. 20, obs. MIRABAIL S.

Cass. 1^{ère} civ., 2 sept. 2020, n° 19-10.477 : *Bull. civ.* sept. 2020, p. 342 ; *Dr. Famille* 2020, comm. 143, note BEN HADJ YAHIA S. ; *D.* 2020, p. 2444, note HARTMAN F. ; *D.* 2021, p. 499,

obs. DOUCHY-LOUDOT M. ; *RDI* 2020, p. 591, obs. TRANCHANT L. ; *AJ fam.* 2020, p. 531, obs. SAULIER M.

Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 2020, n° 19-15.694 : *Rev. sociétés* 2021, p. 380, note LECOURT B. ; *BJS* 2021, n° 121u6, p. 30, note STORCK M.

Cass. 1^{ère} civ., 27 janv. 2021, n° 19-26.140 : *Bull. civ.* janv. 2021, p. 185 ; *JCP G* 2021, 288, note MIGNOT M. ; *Dr. famille* 2021, comm. 52, note BOUCHARD V. ; *JCP N* 2021, 1150, note BARTHELET B. et GUILLOTEAU PALISSE C.

Cass. 1^{ère} civ. 14 avr. 2021, n° 19-21.313 : *Bull. civ.* avr. 2021, p. 179 ; *JCP N* 2021, p. 1290, note TANI A. ; *RTD civ.* 2021, p. 669, note DROSS W. ; *Gaz. Pal.* 2021, n° 424x7, p. 72, note DUPIRE A. ; *Defrénois* 2021, n° 20310, p. 43, obs. VAREILLE B. ; *Defrénois* 2022, n° 205j3, p. 17, obs. MULLER E. ; *D.* 2021, p. 1059, note ROUVIÈRE F. ; *AJ fam.* 2021, p. 372, obs. LEVILLAIN N.

Cass. 1^{ère} civ., 12 mai 2021, n° 19-10.667 : *Gaz. Pal.* 2021, n° 426p3, p. 78, obs. RODRIGUEZ K. ; *Rev. sociétés* 2021, comm. 103, obs. JULLIAN N ; *Gaz. Pal.* 2021, n° 427k1, p. 80, note MARIN V.

Cass. 1^{ère} civ., 13 oct. 2021, n° 19-24.008 : *Bull. civ.* oct. 2021, p. 99 ; *JCP N* 2022, 1121 , note BOUCHARD V. ; *JCP N*, act. 1005 ; *RD rur.* 2022, n° 501, comm. 53, note LE GUIDEC R.

III.2 – CONSEIL D'ÉTAT

CE, 8 juill. 1998, n° 165227, « MONVOISIN » : *RJF* 8-9/1998, n° 944 ; *BDCF* 4/1998, n° 82, concl. BACHELIER G. ; *AJDI* 1998, p. 942, note MAUBLANC J.-P. ; *Defrénois* 1999, art. 36390, p. 102, note CHAPPERT A. ; *Dr. fisc.* 1998, n° 882, concl. BACHELIER G.

III.3 – COURS D'APPEL

Paris, 27 févr. 1997, n° 94-15374 : *BJS* 1997, n° 227, p. 573, note GARÇON J.-P. ; *JCP E* 1997, II, n° 982, note VIANDIER A. ; *Dr. sociétés* 1997, n° 79, obs. BONNEAU T.

Paris, 14 oct. 1997, n° 96/07670 : *Dr. famille* 1998, comm. 19, obs. LÉCUYER H.

Paris, 31 mars 2016, n° 15/13327 : *Rev. sociétés* 2017, p. 95, note TABOUROT-HYEST C.

IV. – LÉGISLATION

IV.1 – LOIS

L. n° 78-9 du 4 janv. 1978 *modifiant le titre IX du livre III du Code civil*, JO 5 janv. 1978, n° 4, p. 179.

L. n° 79-596 du 13 juill. 1979 *relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier*, JO 14 juill. 1979, n° 162, p. 1836.

L. n° 99-944 du 15 nov. 1999 *relative au pacte civil de solidarité*, JO 16 nov. 1999, n° 265, Texte 1.

L. n° 2001-1135 du 3 déc. 2001 *relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral*, JO 4 déc. 2001, n° 281, Texte 1.

IV.2 – DÉCRETS

D. n° 55-32 du 4 janv. 1955 *portant réforme de la publicité foncière*, JO 7 janv. 1955, n° 7, p. 346.

D. n° 78-704 du 3 juill. 1978 *relatif à l'application de la loi n° 78-9 du 4 janv. 1978 modifiant le titre IX du livre III du Code civil*, JO 7 juill. 1978, n° 158, p. 2701.

ANNEXE

[REDACTED]

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

[REDACTED]

[REDACTED]

PRESENCE - REPRESENTATION

[REDACTED]

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

ARTICLE - FORME

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE - DENOMINATION

[REDACTED]

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au registre national des entreprises accompagné de la mention R.C. S.

ARTICLE - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à [REDACTED]
Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.
La société sera immatriculée au registre national des entreprises.

ARTICLE - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil de l'immeuble sis à [REDACTED]

- l'administration, la mise en valeur et plus généralement l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction ou pour faciliter la réalisation de l'objet social et ce, par voie d'hypothèque pour autrui,

- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'objet de la société; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, et les aliéner.

ARTICLE - DUREE

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre national des entreprises.

ARTICLE - APPORTS

APPORTS EN NUMERAIRE

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

Apport par [REDACTED] : une somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €).

Apport par [REDACTED] : une somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €).

Libération des apports en numéraire - Le montant des souscriptions a été effectivement versé sur un compte joint au nom de tous les associés, ainsi que les associés le reconnaissent et s'en donnent mutuellement décharge.

Conformément à la loi, ce solde de compte sera viré, après l'immatriculation de la société au R.C.S, sur un compte ouvert au nom de la société sur simple justification de l'immatriculation, par l'un des gérants ou son mandataire.

Le capital social pourra être augmenté ou réduit, par décision collective extraordinaire des associés. Cette opération aura lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles attribuées gratuitement, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

ARTICLE - RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire :	50,00 €
Apports en nature :	50,00 €
Total des apports :	100,00 €

ARTICLE - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à CENT EUROS (100,00 €). Il est divisé en 100 parts sociales de UN EURO (1,00 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 100 et attribuées de la façon suivante :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
[REDACTED]	50	1 à 50
[REDACTED]	50	51 à 100

Droit préférentiel de souscription :

Les associés auront, proportionnellement au nombre des actions qu'ils détiennent, un droit de préférence à la souscription des parts émises pour réaliser l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée indépendamment de l'existence de rompus, et les associés dont le nombre de droits de souscription sont insuffisants pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de la cession ou de l'acquisition de droits.

Lorsque les parts sociales sont démembrées, l'usufruitier et le nu-proprétaire bénéficient chacun d'un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles dans l'augmentation de capital.

En cas d'exercice concurrent de leurs droits, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont réputés l'avoir exercé, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, respectivement pour l'usufruit et pour la nue-proprété, et doivent s'acquitter de leur paiement proportionnellement.

L'exercice du droit préférentiel de souscription se fait conformément aux formes et délais fixés par la gérance, sans que le délai imparti pour la souscription ou pour proposer un cessionnaire à leur droit de souscription ne puisse être inférieur à quinze jours.

Toute renonciation totale ou partielle au droit de souscription doit être prise à l'unanimité des associés.

ARTICLE - PARTS SOCIALES

Titre - Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations ultérieures qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Après toute modification statutaire, une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Il est tenu au siège social, un registre côté et paraphé par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Droits attachés aux parts - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Mineur et Majeur protégé - Il est ici convenu entre les associés, et sans que cela puisse être opposé aux tiers :

- que les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à hauteur de la valeur nominale de leurs droits sociaux

- que les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement au nombre de leurs parts détenues dans le capital social, de l'excédent de passif afférant aux parts sociales détenues par le mineur ou le majeur protégé.

Question écrite - Chaque associé peut consulter les livres et documents sociaux, au siège social, avec l'assistance éventuelle d'un conseil. Il peut aussi, à tout moment, poser des questions écrites sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Le ou les gérants doivent rendre compte de leur gestion aux associés, au moins une fois par an. Sous peine de révocation, le ou les gérants établissent un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou sur l'exercice écoulé, en indiquant les bénéfices réalisés prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Usufruit - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis ainsi que ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-proprétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

Les héritiers et ayants droit ou créancier d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière.

Indivisibilité des parts - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

Seul le droit de vote est concerné par cette représentation, les associés indivisaires gardant tous le droit de siéger en assemblée.

ARTICLE - MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte

authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

Domaine de l'agrément - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

PROCEDURE D'AGREMENT EN CAS DE MUTATION ENTRE VIFS DU VIVANT DES CO-GERANTS :

Organe compétent - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Procédure d'agrément - Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société et à chacun de ses associés, en indiquant les nom, prénom, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

L'organe compétent statue dans le mois de la notification, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou de plusieurs cessionnaires, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Procédure de non-agrément - En cas de refus d'agrément, les associés disposent d'un délai d'un mois pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

A l'expiration du délai imparti et éventuellement prorogé par décision de la gérance, si aucun associé ne s'est porté acquéreur, l'associé peut réaliser la cession initialement projetée, si toutefois il détient ses parts sociales depuis au moins deux ans ou en a reçu la propriété par succession, liquidation de communauté de biens entre époux, ou donation de son conjoint, d'un ascendant ou descendant ; l'associé qui ne remplit aucune de ces conditions reste propriétaire de ses parts.

PROCEDURE D'AGREMENT EN CAS DE DECES DE L'UN DES CO-GERANTS :

Organe compétent - L'agrément est de la compétence de la gérance.

Procédure d'agrément - Le notaire notifie la dévolution successorale contenant projet d'attribution des parts avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société, en indiquant les nom, prénom, domicile et profession des futurs attributaires des parts.

La gérance statue dans le mois de la notification, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou de plusieurs cessionnaires, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Procédure de non-agrément - Préalablement à un refus d'agrément, la gérance doit, par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du Code civil que des présentes stipulations, ceci dans les huit jours à compter de la notification du projet de cession à la société.

Les associés disposent d'un délai de six mois pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Les associés ont la possibilité de se porter acquéreur pour une partie des parts ou pour l'usufruit de celles-ci seulement.

Les rompus étant répartis par la gérance, si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat de la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut décider de conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Nantissement de parts sociales - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

ARTICLE 10 BIS. PROCEDURE D'AGREMENT EN CAS DE MUTATION A TITRE ONEREUX

Organe compétent - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Procédure d'agrément - Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société et à chacun de ses associés, en indiquant les nom, prénom, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

L'organe compétent statue dans le mois de la notification, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou de plusieurs cessionnaires, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Procédure de non-agrément - En cas de refus d'agrément, les associés disposent d'un délai d'un mois pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

A l'expiration du délai imparti et éventuellement prorogé par décision de la gérance, si aucun associé ne s'est porté acquéreur, l'associé peut réaliser la cession initialement projetée, si toutefois il détient ses parts sociales depuis au moins deux ans ou en a reçu la propriété par succession, liquidation de communauté de biens entre époux, ou donation de son conjoint, d'un ascendant ou descendant ; l'associé qui ne remplit aucune de ces conditions reste propriétaire de ses parts.

ARTICLE - DECES DISPARITION

Décès d'un associé - En cas de décès d'un associé, la société continue exclusivement entre les associés subsistants.

Disparition d'une personne morale associée - Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit à l'article 9.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE - RETRAIT D'ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Recours à l'expertise - En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

Demande de retrait avant chaque exercice - La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard six mois au moins avant sa date de prise d'effet et au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

L'associé souhaitant se retirer doit proposer préalablement à son retrait la cession de ses parts aux autres associés.

Procédure de retrait - Ce retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3ème alinéa), c'est-à-dire qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sociales fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il ne soit dû aucun intérêt en sus.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

ARTICLE - REDEVANCES ET APPELS DE FONDS

Redevances - Les associés acquitteront les redevances nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elles comprennent les charges et coûts des contrats liés à l'activité professionnelle des associés.

Appels de fonds - Les associés acquitteront tous les appels de fonds décidés par la collectivité des associés et nécessaires à la poursuite de l'objet social.

En cas de défaut de paiement des redevances ou des appels de fonds, et après mise en demeure restée sans réponse au-delà d'un mois, la collectivité des autres associés pourra

décider à l'unanimité la privation, pour l'associé défaillant, des bénéfices des contrats souscrits par la société.

ARTICLE - GERANCE

Nomination - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective ordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

La gérance de la société sera exercée par :

[REDACTED]

Au décès de l'un des cogérants nommés à l'article 13, le gérant survivant aura, tant dans les rapports avec les tiers qu'avec les associés, les pouvoirs les plus étendus pour acheter des immeubles bâtis et/ou non bâtis, pour procéder à la vente à titre occasionnel de tous les immeubles dépendant de la société, pour percevoir le prix de vente de ces immeubles et pour procéder au emploi des fonds, comme bon lui semble.

Il est ici précisé que ces dispositions particulières ne s'appliqueraient pas dans l'hypothèse où les cogérants seraient en instance de divorce au jour du prédécès de l'un des deux gérants.

Mise à disposition gratuite d'un logement pour les cogérants

Les cogérants sont autorisés à être logés à titre gratuit dans le logement appartenant à la SCI en contrepartie de leur fonction de cogérant et de leur paiement des charges courantes afférentes au bien. Chaque gérant est réputé s'être acquitté de ces charges.

Cette mise à disposition gratuite de l'immeuble est limitée à la période de vie commune, et prendra fin en cas de rupture de l'union du vivant des concubins.

Les modalités de cette jouissance sont régies par les articles 1875 à 1891 du Code civil.

Pouvoirs - Rapports avec les tiers - Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Pouvoirs - Rapports avec les associés - Les actes ou opérations ci-après limitativement énumérés, exigent l'accord préalable des associés, par décision ordinaire ou extraordinaire selon qu'elle porte ou non atteinte directement ou indirectement à l'objet social :

- la constitution d'hypothèque ou de sûretés réelles ;
- la caution d'un tiers ;
- la délégation de loyers ;
- la conclusion d'emprunt ;
- les achats, échanges et ventes d'immeubles ;
- la prise d'intérêts dans d'autres sociétés ;.

Révocation - Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision unanime des autres associés.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

La révocation du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Tout associé pourra convoquer une assemblée générale pour faire constater qu'il est mis fin aux fonctions et missions du cogérant lorsqu'est déclarée son incapacité physique et/ou mentale ou qu'un mandat de protection future est établi à son profit.

Dans ce cas, le cogérant capable pourra gérer la société ou tout associé pourra convoquer une assemblée générale aux fins de nommer un autre cogérant si les associés le souhaitent.

ARTICLE - DECISIONS COLLECTIVES

Forme - Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Initiative des décisions - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. À défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine décision collective des associés.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts.

Les frais de convocation ou de consultation sont à la charge de la société.

Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

QUORUM - MAJORITE - L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés ou ayant adressé leur formulaire de vote par correspondance dans les délais fixés par décret possèdent au moins la moitié des parts ayant le droit de vote. Ce quorum doit être atteint lors du vote de chacune des résolutions soumises à l'assemblée.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des 3/4 des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance dans les conditions fixées par décret.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

QUORUM - MAJORITE - L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés ou ayant adressé leur formulaire de vote par correspondance dans les délais fixés par décret possèdent au moins la moitié des parts ayant le droit de vote. Ce quorum doit être atteint lors du vote de chacune des résolutions soumises à l'assemblée.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité de la moitié des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance dans les conditions fixées par décret.

Composition - Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Convocation - Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé, ou par un mandataire de son choix associé ou non. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Toutefois, les titulaires de parts dont les sommes exigibles n'ont pas été entièrement libérées dans les trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société ne peuvent

pas être autorisés à assister aux assemblées, et leurs parts sont déduites du quorum.

L'article 1161 du Code civil prévoit à peine de nullité qu'un représentant ne peut agir pour le compte de deux parties au contrat, et qu'il ne peut non plus agir pour son propre compte et celui du représenté, sauf si la loi l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Consultations écrites - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

Tenue des assemblées - Le gérant ou l'un des gérants préside l'assemblée, à défaut l'assemblée élit elle-même son président. Si l'assemblée se tient à la suite de la convocation par un associé, celui-ci préside.

Les deux membres détenant le plus grand nombre de voix, présents et acceptant, remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau désigne ensuite un secrétaire, associé ou non.

Il est tenu une feuille de présence. L'assemblée délibère ensuite uniquement sur les questions à l'ordre du jour.

Procès-verbaux - Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

ARTICLE - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés OU au registre national des entreprises et prendra fin le 31 décembre 2023.

Actes rattachés à l'exercice - En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

ARTICLE - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Le gérant tient un livre-journal (pouvant être présenté par un simple cahier relevé) retraçant jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la société, y compris les cessions d'éléments de l'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

ARTICLE - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, et tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, ce dernier peut être porté, en tout ou en partie, à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont les associés fixent l'affectation et l'emploi, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés. Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Par décision collective, les associés - après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable - procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

ARTICLE - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

Dissolution anticipée - La gérance peut, à toute époque, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société. Le même droit appartient à un associé ou à un groupe d'associés possédant le quart au moins du capital social.

La société n'est dissoute par aucun évènement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique ;
- la dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

Réunion de toutes les parts en une seule main - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Mais tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Mais il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, à la condition qu'il soit une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Absence de gérant - La société n'est pas dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Autre cas - D'autre part, la société peut enfin être dissoute dans tous les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code civil.

Cette décision doit être prise à la majorité des voix dont disposent l'ensemble des associés et à l'unanimité s'il n'y a que deux associés.

Effets de la dissolution - La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas où celle-ci intervient en suite de fusion ou de scission.

A compter de la dissolution, la dénomination doit être suivie de la mention « *société en liquidation* », puis du nom du ou des liquidateurs, et doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

Nomination du ou des liquidateurs - A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par

une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être un ancien gérant, ou toute autre personne, associée ou tiers, dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La nomination et la révocation des liquidateurs sont publiées conformément aux dispositions réglementaires et ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

La société et les tiers ne peuvent se soustraire aux engagements du ou des liquidateurs, ni se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation de ceux-ci, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Rémunération du ou des liquidateurs - Le ou les liquidateurs ont droit à une rémunération dont le montant est fixé par les associés dans la décision portant nomination.

Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire. A défaut, celle-ci sera fixée, à la demande du liquidateur ou des liquidateurs, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant sur requête.

Information des associés - Le ou les liquidateurs, agissant ensemble, doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou, à défaut, au moins une fois annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

Droits et obligations des associés - La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation de la société toute ses prérogatives, notamment celles relatives à l'information et le droit de prendre des décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale. Les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée. Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

Mission du liquidateur - Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet d'assurer la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, de terminer s'ils le jugent opportun les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, réaliser même à l'amiable ou aux enchères, tout l'actif, en bloc ou par élément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; et d'éteindre le passif, payer les dettes sociales, consentir tous arrangements, recevoir le prix, donner valablement quittance, transiger,

compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire tout ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation. Ils ne peuvent sans autorisation de la collectivité des associés, entreprendre de nouvelles affaires.

Clôture de la liquidation - Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de la liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978) ; comptes et décision font l'objet d'une publication. Les associés doivent être consultés, en fin de liquidation, pour le quitus à donner aux liquidateurs et à la décharge de leur mandat.

Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa qui suit. Si le mandat de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

A défaut d'approbation des comptes de liquidation ou si la consultation des associés s'avère impossible, le ou les liquidateurs ou tout intéressé peuvent demander au tribunal judiciaire de statuer sur ces comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704).

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le compte de liquidation fait état de toutes les recettes encaissées depuis le début de la liquidation, ainsi que de toutes les dépenses effectuées au cours de cette même période.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision de justice prévue ci-dessus, sont déposés au greffe du tribunal de commerce, en annexe au registre national des entreprises.

La radiation au registre national des entreprises ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le support d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du ou des liquidateurs, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.P

Partage - Attribution préférentielle - L'immeuble sis à [REDACTED] sera attribué préférentiellement à [REDACTED] en application des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil.

Partage - Répartition du boni de liquidation - Le produit net subsistant de la liquidation, après le règlement du passif et des charges de la société, et approbation des comptes définitifs de liquidation, est réparti entre les ex-associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf clause contraire des statuts.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions ainsi que, le cas échéant, des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil y relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex-associé qui en avait fait l'apport.

Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Partage des pertes - Sauf clause contraire des statuts, les ex-associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social dans la même proportion que le boni.

Les liquidateurs disposent, en tant que de besoin, de tous pouvoirs à l'effet d'opérer toutes les répartitions nécessaires.

ARTICLE - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

Comptes courants

Les comptes courants d'associés ne sont exigibles qu'à compter de la dissolution de la société et excepté l'hypothèse où l'associé titulaire du compte courant est décédé, auquel cas le remboursement du compte courant d'associé à ses héritiers ne pourra être exigé qu'à hauteur de la trésorerie disponible de la société.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE

Les associés confèrent à [REDACTED], avec faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre national des entreprises :

Pour acquérir - Acquérir de qui il appartiendra, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, [REDACTED] fixer l'époque de l'entrée en jouissance.

Payer le prix comptant ou obliger la société à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges qui seront imposées, et notamment de celles résultant du règlement de copropriété applicable à l'immeuble au cas où il en existerait un.

Faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi.

Exiger toutes justifications ; se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharges.

Faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command.

Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

Pour emprunter - Emprunter de toute personne ou établissement financier en une ou plusieurs fois, pour le temps, aux taux d'intérêts et sous les conditions que le mandataire jugera convenables, toute somme.

Obliger la société au remboursement du capital et au paiement des intérêts stipulés de la manière et aux époques qui auront été convenues.

A la sûreté de cet emprunt, en principal, intérêts et accessoires, consentir tout privilège ou hypothèque portant sur l'immeuble sus-désigné.

Faire toutes déclarations quant à l'affectation de la somme empruntée, obliger la société ou les associés conjointement pour le cas où elle ne serait pas constituée, à effectuer cet emploi.

Pour le cas où la somme empruntée est destinée au paiement du prix d'une acquisition en tout ou en partie, faire toutes déclarations lors du paiement du prix sur l'origine des deniers, afin de faire bénéficier le prêteur de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de

deniers.

Faire toutes déclarations au sujet de l'assurance-incendie, céder au prêteur jusqu'à due concurrence et ce, par préférence à la société ou aux associés, pour le cas où la société ne serait pas constituée, l'indemnité qui pourrait être due par les compagnies d'assurances en cas de sinistre. Consentir à toutes significations des actes d'obligation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Pouvoirs divers - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Conclure avec toutes personnes des contrats entrant dans l'objet social, sous réserve des engagements supérieurs à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, pour les actes accomplis avant la signature des statuts.

Pour les actes qui seront accomplis à compter de la signature des statuts, les associés peuvent donner mandat dans les statuts ou par acte séparé à l'un ou plusieurs d'entre eux ou aux gérants de prendre des engagements déterminés au nom de la société.

Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

Les engagements souscrits par les associés postérieurement à l'immatriculation et en dehors des procédures sus-relatées, engageront personnellement ceux-ci, à défaut de décision de reprise unanime des engagements par les associés.

FORMALITES - FISCALITE - CLOTURE

Enregistrement - Conformément aux dispositions de l'article 635 1 1° du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera enregistré gratuitement en application des articles 810 et 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

Régime fiscal : IMPÔT SUR LES REVENUS

Immatriculation - La société civile, astreinte à l'immatriculation au registre national des entreprises, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

Frais - La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution. Chaque associé se verra remettre un exemplaire des statuts certifiés conformes par un gérant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les requérants font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société bénéficiaire, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social

de la société bénéficiaire.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de sa liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relatives aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des

Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-SIX pages.

Fait et passé à [REDACTED]

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	1
GLOSSAIRE	2
SOMMAIRE.....	5
INTRODUCTION	6
I. LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LES MÉSENTENTES EN COURS D’UNION.....	19
A) LES AMENAGEMENTS RELATIFS À LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ	19
1) Les clauses relatives à la composition de la société.....	19
a) <i>Les clauses relatives à la nature des apports.....</i>	<i>19</i>
b) <i>Les clauses relatives au montant des apports</i>	<i>22</i>
2) Les clauses relatives à la direction de la société	23
a) <i>Les clauses relatives à la désignation des gérants.....</i>	<i>24</i>
b) <i>Les clauses relatives aux pouvoirs des gérants.....</i>	<i>26</i>
B) LES AMENAGEMENTS RELATIFS AU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	27
1) Les clauses relatives aux dépenses courantes	28
a) <i>Les « clauses » relatives aux dépenses d’occupation.....</i>	<i>28</i>
b) <i>Les clauses relatives aux dépenses de gestion</i>	<i>30</i>
2) Les clauses relatives aux dépenses exceptionnelles.....	32
a) <i>Les clauses relatives aux dépenses d’acquisition.....</i>	<i>32</i>
b) <i>Les clauses relatives aux dépenses d’amélioration.....</i>	<i>34</i>

II. LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LES MÉSENTENTES À LA FIN DE L'UNION	37
A) LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LA SÉPARATION DES CONCUBINS	37
1) Les clauses relatives à la dissolution de la société.....	37
a) <i>Les clauses relatives aux causes de dissolution de droit commun</i>	37
b) <i>Les clauses relatives aux causes de dissolution spécifiques</i>	39
2) Les clauses relatives à la liquidation de la société	41
a) <i>Les clauses relatives à la liquidation de l'actif</i>	41
b) <i>Les clauses relatives à la liquidation du passif</i>	43
B) LES AMÉNAGEMENTS ANTICIPANT LE DÉCÈS DES CONCUBINS.....	45
1) Les clauses permettant l'attribution du bien au concubin survivant.....	45
a) <i>Les clauses permettant l'éviction des héritiers</i>	45
b) <i>Les clauses permettant l'acquisition du bien</i>	47
2) Les clauses permettant l'utilisation du bien par le concubin survivant	50
a) <i>Les clauses aménageant les causes de révocation</i>	50
b) <i>Les clauses aménageant les conséquences de l'absence de révocation</i>	52
CONCLUSION.....	54
BIBLIOGRAPHIE.....	56
ANNEXE	68
TABLE DES MATIÈRES.....	90

L'AMÉNAGEMENT STATUTAIRE DE LA SCI ENTRE CONCUBINS À DES FINS D'ANTICIPATION DES MÉSENTENTES FAMILIALES

Objet d'une protection accrue pour les époux, le logement de la famille ne dispose d'aucun statut particulier en ce qui concerne les concubins. A défaut de dispositions s'appliquant à toutes les formes de couples, ces derniers n'ont comme recours que le droit commun pour organiser leurs relations pécuniaires. A ce titre, la SCI est un outil largement usité par la pratique et dont les modalités de fonctionnement ont été précisées par la jurisprudence. Cet instrument bénéficie de la souplesse suffisante pour permettre d'anticiper les mésententes qui peuvent survenir entre les concubins mais également entre les héritiers et le survivant. Cette étude est alors consacrée aux différentes clauses statutaires qu'il est possible d'envisager dans l'objectif de régler, par anticipation, les conflits pouvant survenir pendant et après l'union.

Mots clefs : Concubinage — Mésentente — Séparation — Décès — Survivant — Dépenses courantes — Dépenses exceptionnelles.

SCI — Aménagements conventionnels — Apports — Direction de la société — Dissolution — Liquidation — Attribution du bien.

Disciplines : Droit privé, Droit des sociétés, Droit de la famille, Droit patrimonial, Droit fiscal