**NOM DE LA SCI**

Société civile immobilière

Capital : 1000 euros

Siège social : adresse code\_postal ville

Société civile immobilière en cours de formation

**STATUTS CONSTITUTIFS**

Table des matières

[Article 1 : Forme de la Société 4](#_Toc503709320)

[Article 2 : Dénomination 4](#_Toc503709321)

[Article 3 : Objet 4](#_Toc503709322)

[Article 4 : Siège social 5](#_Toc503709323)

[Article 5 : Durée 5](#_Toc503709324)

[Article 6 : Exercice social 5](#_Toc503709325)

[Article 7 : Apports - Capital social 6](#_Toc503709326)

[Article 7.1 : Apports en numéraire 6](#_Toc503709327)

[Article 7.2 : Apport en nature 6](#_Toc503709328)

[Article 7.3 : Apport en industrie 6](#_Toc503709329)

[Les associés ont la possibilité de réaliser des apports en industrie. 6](#_Toc503709330)

[Article 9 : Modifications du capital social 7](#_Toc503709331)

[Article 9.1 : Augmentation du capital social 7](#_Toc503709332)

[Article 9.2 : Réduction du capital social 7](#_Toc503709333)

[Article 10 : Compte courant 8](#_Toc503709334)

[Article 11 : Forme des parts sociales 8](#_Toc503709335)

[Article 12 : Droits et obligations attachés aux parts sociales 8](#_Toc503709336)

[Article 13 : Cession et transmission des parts sociales 9](#_Toc503709337)

[Article 13.6 : Nantissement et cession forcée 11](#_Toc503709338)

[Article 13.7 : Revendication par le conjoint de la qualité d’associé 12](#_Toc503709339)

[Article 14 : Incapacité et retrait d’un associé 13](#_Toc503709340)

[Article 15 : Réunion de toutes les parts sociales en une seule main 13](#_Toc503709341)

[Article 17 : Gérance 14](#_Toc503709342)

[Article 17.1 : Nomination, cessation des fonctions des gérants 14](#_Toc503709343)

[Article 17.2 : Pouvoirs des gérants 15](#_Toc503709344)

[Article 17.3 : Responsabilité des gérants 15](#_Toc503709345)

[Article 18 : Convention entre le gérant et la Société 16](#_Toc503709346)

[Article 19.1 : Décisions collectives ordinaires 17](#_Toc503709347)

[Article 19.2 : Décisions collectives extraordinaires 17](#_Toc503709348)

[Article 19.3 : Assemblées générales 17](#_Toc503709349)

[Convocation et Ordre du jour 17](#_Toc503709350)

[Participation aux décisions et nombre de voix 18](#_Toc503709351)

[Représentation 18](#_Toc503709352)

[Présidence de l’assemblée 18](#_Toc503709353)

[Article 19.4 : Consultation écrite 19](#_Toc503709354)

[Article 19.5 : Procès-verbaux 19](#_Toc503709355)

[Procès-verbal d’assemblée générale 19](#_Toc503709356)

[Consultations écrites 19](#_Toc503709357)

[Copies ou extraits des procès-verbaux 20](#_Toc503709358)

[Article 21 : Dissolution - Liquidation 20](#_Toc503709359)

[Article 22 : Contestations 21](#_Toc503709360)

[Constitution de la Société 23](#_Toc503709361)

[Organisation de son fonctionnement 23](#_Toc503709362)

[Nomination d’un Gérant 23](#_Toc503709363)

[Jouissance de la personnalité morale de la Société 23](#_Toc503709364)

[Publicité 24](#_Toc503709365)

Le(s) soussigné(s) :

M. Prénom NOM, résidant adresse code\_postal ville, de nationalité française, né(e) le date\_de\_naissance à lieu\_de\_naissance,

Et

M. Prénom NOM, résidant adresse code\_postal ville, de nationalité française, né(e) le date\_de\_naissance à lieu\_de\_naissance,

# Article 1 : Forme de la Société

La société formée entre les associés de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l’être ultérieurement, a la forme d’une société civile immobilière qui sera régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, du décret n° 78-7904 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts (les «Statuts»).

# Article 2 : Dénomination

La dénomination sociale de la Société est NOM\_DE\_LA\_SOCIETE.

Dans tous les actes émanant de la Société, cette dénomination devra être immédiatement suivie ou précédée de la mention "Société civile immobilière" ou "S.C.I", de l'indication du capital social, du siège social, ainsi que de la mention du RCS et du nom de la ville du Greffe auprès duquel la Société est immatriculée.

# Article 3 : Objet

La Société a pour objet :

* l’acquisition de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit;
* L'acquisition, la conservation et la mise en valeur de tout terrain sur lequel sera édifié un immeuble susceptible d'être exploité dans le cadre de la conclusion d'un bail ;
* la gestion locative de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit;
* la mise en valeur, la transformation, l’aménagement, la gestion par location ou autrement desdits biens acquis;
* La détention de tout immeuble ou participation sous quelque forme que ce soit dans une entreprise française ou étrangère ;
* La mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de biens et droits immobiliers appartenant à la Société à l'un quelconque de ses associés ;
* l’emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet social ainsi que l’octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d’en favoriser le développement;
* plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature que ce soit se rapportant directement ou indirectement à cet objet social, pourvu que ces opérations n’affectent pas le caractère civil de la Société..

# Article 4 : Siège social

Le siège social est fixé adresse code\_postal ville.

Il pourra être transféré au sein du même département par décision de la gérance, qui pourra modifier les présents statuts en conséquence. Le transfert du siège social au-delà du département constitue une décision extraordinaire au sens des présentes.

# Article 5 : Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou prorogation.

# Article 6 : Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le dernier jour de décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice commencera à courir à compter du jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le dernier jour de décembre XXXX.

Au moins une fois par an, la gérance rend compte de sa gestion aux associés en leur présentant un rapport d'activité portant sur l'exercice social de l'année précédente qui mentionne les bénéfices et pertes réalisés ou prévisibles.

Il est par ailleurs tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

A la clôture de chaque exercice social, la gérance dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'approbation des associés dans les trois mois de la clôture de l'exercice.

# Article 7 : Apports - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1000 euros.

Il est divisé en 10000 parts sociales de 0,1 euro(s) de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites à la constitution.

Les parts sociales sont numérotées de 1 à 10000 et attribuées comme suit :

|  |  |
| --- | --- |
| Souscripteurs | Nombre de parts souscrites |
| Associé\_1 | 5000 parts |
| Associé\_2 | 5000 parts |
| Total | 10000 parts |

## Article 7.1 : Apports en numéraire

A la constitution de la Société, les soussignés font apport à la Société de la somme de 1000 euros correspondant à 10000 parts d'une valeur nominale de 0,1 euros.

Les parts ont été souscrites et libérées en totalité.

Les fonds correspondants ont été déposés sur le compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation.

## Article 7.2 : Apport en nature

Les associés ont la possibilité de réaliser des apports en nature à la Société.

## Article 7.3 : Apport en industrie

# Les associés ont la possibilité de réaliser des apports en industrie.

L'apporteur en industrie reçoit des parts sociales en contrepartie de son apport mais elles ne participent pas à la formation du capital social.

Les parts sociales représentant des apports en industrie ne peuvent pas être cédées.

**ARTICLE 8. CAS DES ÉPOUX MARIÉS ET PARTENAIRES PACSÉS**

**7.1 : Les époux mariés**

L'époux commun en biens apportant un bien commun à la société doit justifier de l'avis qu'il a adressé à son époux, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil.

La qualité d'associé ne sera reconnue qu'au seul époux effectuant l'apport. Cependant, la qualité d'associé est également reconnue au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Si cette intention est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux.

Si cette intention est notifiée postérieurement à l'apport, l'agrément se fera selon les conditions prévues aux présents statuts.

**7.2 : Partenaires pacsés**

Le conjoint pacsé apportant un bien détenu en indivision doit obtenir et justifier du consentement de son partenaire. L'apport du bien indivis est rémunéré par des parts sociales après agrément des associés. La qualité d'associé est alors reconnue aux deux partenaires indivisaires du bien apporté.

Les partenaires pacsés disposent du choix suivant :

* Soit les parts sociales attribuées en contrepartie de l'apport sont partagées à proportion des droits respectifs des indivisaires. L'indivision cesse et un partage de fait intervient ;
* Soit les parts sociales attribuées sont indivises. Les indivisaires se doivent alors de désigner un représentant pour exercer les droits attachés aux parts. Le choix du représentant est libre, peut être désigné un des indivisaires, un associé ou un tiers. En cas de désaccord, le juge sera compétent pour désigner le représentant.

# Article 9 : Modifications du capital social

## Article 9.1 : Augmentation du capital social

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts sociales existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices, soit par tout autre mode de souscription prévu par les dispositions légales.

Les attributaires de parts sociales devront être agréés dans les conditions de l’Article 11 des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés organisent, s’ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel de souscription à titre irréductible ou réductible.

## Article 9.2 : Réduction du capital social

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

# Article 10 : Compte courant

Les associés ont la possibilité de faire des avances en compte courant à la société.

Les modalités et conditions de ces avances en compte courant seront déterminées par accord de la gérance avec les associés qui consentent l'avance, notamment pour ce qui concerne la durée des avances, leur rémunération ou encore leur montant maximum.

# Article 11 : Forme des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié conforme par le ou les gérants, pourra être délivré à chacun des associés qui en fera la demande, à ses frais.

# Article 12 : Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Chaque part sociale donne en outre le droit à son propriétaire à une voix lors des décisions collectives.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis d’une part sociale sont tenus de désigner l'un d'entre eux ou un tiers pour les représenter auprès de la Société. En cas de désaccord, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, les engagements du nu-propriétaire ne peuvent être augmentés sans son accord et le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales. En cas de démembrement de parts sociales, la cession des parts sociales, de l’usufruit ou de la nue-propriété desdites parts ne peut intervenir qu’avec le consentement du nu-propriétaire et de l’usufruitier.

Les droits et obligations suivent la part sociale quel qu'en soit le titulaire. La propriété d’une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

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

Les héritiers et créanciers d’un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l’apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s’immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l’exercice de leurs droits, s’en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, connaissance et copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser au(x) gérant(s) toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, auxquelles il devra être répondu dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

# Article 13 : Cession et transmission des parts sociales

Les actes ayant pour effet ou pour but de transférer entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, un droit quelconque sur une ou plusieurs parts sociales est soumis aux dispositions suivantes.

**Article 13.1 : Constatation des cessions de parts**

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, et n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée par acte extrajudiciaire ou acceptée par elle dans un acte notarié.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication de la cession par son dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

**Article 13.2 : Agrément**

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Tout autre projet de cession, même en faveur du conjoint d'un associé, de ses ascendants ou descendants ainsi qu'en faveur de tout tiers étranger à la Société, est soumis à l'agrément de la collectivité des associés statuant dans les conditions ci-après développées.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, qui précisera l'identité, les profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

En ce cas, la gérance convoque la collectivité des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la réception du courrier, afin de se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés doit, dans un nouveau délai de quinze jours suivant la réception de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par tout moyen, sa décision qui ne nécessite pas de motivation.

Par exception aux modalités des décisions collectives ci-dessous prévues, l'agrément est obtenu par décision des associés prise à l'unanimité.

La gérance notifie ensuite, dans un délai de huit jours, la décision de la collectivité des associés à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'agrément, la cession devra être régularisée dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'agrément, à défaut de quoi, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés pourront se porter acquéreurs des parts du cédant. Si plusieurs associés se portent acquéreurs, le nombre de parts sociales auquel chacun d'entre eux aura droit est calculé à proportion du nombre de part en sa possession rapporté au nombre total de parts en possession des différents associés se portant acquéreurs.

Si tout ou partie des parts sur lesquelles portait le projet de cession non agréé ne trouve pas acquéreur auprès des associés, et à moins qu'un autre tiers ne soit agréé à cet effet ou que l'associé cédant ne décide de conserver ses parts, la Société pourra procéder à leur rachat en vue de leur annulation.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la dernière des notifications faite par le cédant, l'agrément de la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société, que le cédant pourra toutefois rendre caduque en renonçant à la cession dans un délai de quinze jours.

**Article 13.3 : Retrait d'un associé**

Chaque associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant lors de l'assemblée générale ordinaire des associés.

Le retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social de la Société.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts, déterminée par accord amiable. A défaut d'un tel accord, un expert sera désigné afin d'arrêter la valeur des parts, selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, aux frais de l'associé demandeur du retrait.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés peuvent se porter acquéreur des parts au prix fixé. La Société reste toutefois tenue de racheter les parts non acquises en vue de leur annulation.

Si les parts de l'associé qui se retire constituent la rémunération d'un apport en nature effectué lors de la constitution et si cet apport en nature existe dans l'actif social au jour du retrait, l'associé peut en demander l'attribution, à charge de soulte s'il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article 1844-9 du Code civil.

**Article 13.4 : Faillite d'un associé**

Le redressement ou la liquidation judiciaire ou la faillite personnelle d'un associé ne provoque pas la dissolution de la Société, à moins que les autres associés ne décident collectivement de sa dissolution anticipée, et entraîne la perte de la qualité d'associé.

Il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

**Article 13.5 : Décès d'un associé**

Le décès d'un associé n'entraîne pas dissolution de plein droit de la Société.

Par exception aux dispositions ci-dessus développées, le décès d'un associé entraîne de plein droit le transfert de ses parts sociales indifféremment à ses héritiers en ligne directe ou conjoint. Ce transfert n'est pas soumis à l'agrément des autres associés.

Le transfert de parts en faveur d'héritiers et légataires autres qu’héritiers en ligne directe et conjoint reste en toute circonstance soumis à l'agrément des associés survivants.

## Article 13.6 : Nantissement et cession forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société dans les formes prévues par l’article 1690 du code civil.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 1866 du code civil et 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout nantissement de parts devra être préalablement autorisé conformément à la procédure prévue à l’Article 13.1 pour les cessions de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Toutes dispositions doivent être prises par la gérance pour faire connaître aux associés leur droit à substitution. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d’eux à acquérir à proportion du nombre des parts qu’ils détenaient antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l’ensemble des acheteurs. S’il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n’a pas été entièrement satisfaite.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente aux associés et à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception. Les associés peuvent dans ce délai, à l’initiative de la gérance, décider l’acquisition des parts sociales dans les conditions énoncées au paragraphe 5 de l’article 13.6 ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l’article 1867 du code civil, aux conditions prévues au paragraphe 5 de l’article 13.6 ci-dessus.

## Article 13.7 : Revendication par le conjoint de la qualité d’associé

En cas d’apports de biens communs ou d’acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l’apporteur ou de l’acquéreur peut notifier son intention de devenir personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises. L’acceptation ou l’agrément donné à l’apporteur ou l’acquéreur vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de cet apport ou de cette acquisition.

Si la notification intervient après la réalisation de l’apport ou de l’acquisition de parts sociales, le conjoint doit le cas échéant être agréé dans les conditions de majorité visées à l’Article 13.3. L’époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision sur l’agrément doit être prise et notifiée au conjoint dans les trois mois de sa demande. A défaut, l’agrément est réputé accordé. Quand il résulte de la décision dûment notifiée que le conjoint n’est pas agréé, l’époux apporteur ou acquéreur demeure associé pour la totalité des parts sociales souscrites ou acquises.

# Article 14 : Incapacité et retrait d’un associé

L’absence, l’incapacité civile, la déconfiture, la liquidation, le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l’un ou plusieurs de ses associés ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l’assemblée générale n’en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l’associé absent, frappé d’incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés dans la Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu’ils jugeront convenables, le montant des parts qu’il pourrait posséder d’après leur valeur au jour de l’ouverture du droit de rachat déterminé dans les conditions prévues par l’article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les deux mois de la remise du rapport d’expert chargé de déterminer cette valeur et productif d’intérêts au taux légal à compter du jour de l’évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant à l’unanimité. Ce retrait peut être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

# Article 15 : Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

L’appartenance de l’usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l’existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n’entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d’un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société. Le tribunal peut accorder à la Société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l’associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par l’Article 1844-5 du code civil, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l’associé unique, sans qu’il y ait lieu à liquidation.

**ARTICLE 16. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

En accord avec les dispositions de l'article 1857 du Code civil, les associés ne répondent indéfiniment des dettes sociales qu'à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

# Article 17 : Gérance

## Article 17.1 : Nomination, cessation des fonctions des gérants

La Société est dirigée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés, ou en dehors d’eux.

Lorsqu’une personne morale est nommée gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l’acte de nomination.

Le ou les premiers gérants sont nommés dans les statuts constitutifs, par décision collective ordinaire des associés ou dans un acte distinct signé par tous les associés.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont désignés par une décision collective ordinaire des associés. Les associés fixent la durée du mandat du ou des gérants, déterminée ou non, et fixent, le cas échéant, leur rémunération à ce titre.

Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission d’un gérant n’a pas à être motivée mais doit faire l’objet d’un préavis de trois mois, lequel préavis peut être réduit par décision collective ordinaire des associés. La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin au mandat d'un gérant par décision collective ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. Avant toute décision de révocation, les associés devront informer le gérant du projet de révocation le concernant et l’inviter à se justifier.

Le décès ou la cessation des fonctions d’un gérant, pour quelque motif que ce soit, n’entraîne ni dissolution de la Société, ni ouverture à un droit de retrait pour l’associé gérant.

Au cas où l’un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les gérants restés en fonction, jusqu’à ce qu’il soit décidé par les associés du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d’un ou plusieurs nouveaux gérants par une décision collective ordinaire des associés convoqués dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l’associé le plus diligent. Si la situation de vacance n’est pas régularisée dans le délai d’un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

## Article 17.2 : Pouvoirs des gérants

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société dans son intérêt social et pour engager la Société par les actes entrant dans l’objet social. En cas de pluralité de gérants, chacun d’eux exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s’opposer à une opération avant qu’elle ne soit conclue. 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.

Tout gérant peut déléguer à un associé ou à un tiers le pouvoir d’accomplir au nom de la Société une ou plusieurs opérations déterminées.

A tout moment, les pouvoirs du ou des gérants peuvent également être limités par décision collective extraordinaire des associés.

Toute limitation des pouvoirs des gérants est inopposable aux tiers.

## Article 17.3 : Responsabilité des gérants

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits dommageables, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s’ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu’ils dirigent.

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, les associés peuvent individuellement intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par la Société à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

L’exercice de l'action sociale ne peut être subordonné à l'avis préalable ou à l'autorisation des associés et ceux-ci ne peuvent par avance renoncer à l'exercice de cette action.

Aucune décision des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

# Article 18 : Convention entre le gérant et la Société

Dans le cas où la Société exerce une activité économique au sens de l’article L.612-5 du code de commerce, la gérance ou le commissaire aux comptes s’il en existe un, établit un rapport préalable aux associés concernant les conventions intervenues directement ou par des personnes interposées entre la Société et l’un de ses gérants ou intervenues entre la Société et une autre personne morale dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, actionnaire disposant d’une fraction des droits de vote supérieure à 10%, et simultanément gérant de la Société.

Ce rapport préalable ne porte pas sur les conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Les associés statuent sur ce rapport par décision collective ordinaire et approuvent ou désapprouvent les conventions visées.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérants de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

**Article 19 : Décisions collectives**

Les associés expriment leur volonté par décisions collectives ordinaires ou extraordinaires qui engagent indifféremment les présents et les absents.

Les associés peuvent en toute circonstance être représentés aux assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par la gérance, au moins quinze jours avant la réunion de l'assemblée et se déroulent au lieu d'établissement du siège social. La convocation se fait par par tout moyen mentionnant l'ordre du jour et les points mis en délibéré.

L'assemblée est présidée par la gérance qui en définit le déroulement selon l'ordre du jour précédemment établi. Seuls les points mentionnés par la convocation sont mis en délibération, dont l'issue est constatée par procès verbal signé par la gérance et chaque associé présent.

## Article 19.1 : Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d’ordinaires les décisions qui ne constituent pas des décisions de nature extraordinaire, notamment :

* celles relatives l’approbation du rapport écrit d’ensemble de la gérance sur l’année écoulée, indiquant les bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues ;
* celles relatives à l’affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant la majorité des parts sociales.

## Article 19.2 : Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d’extraordinaires 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, notamment :

* les décisions d’augmentation ou de réduction du capital social ;
* les décisions de prorogation de la Société ;
* les décisions de dissolution de la Société ;
* les décisions de transformation en société de toute autre forme ;
* les décisions ayant pour objet les modifications des statuts et le cas échéant, les modifications des limitations de pouvoirs du ou des gérants de la Société.

Les décisions collectives extraordinaires sont adoptées selon la règle de majorité suivante : unanimité.

Toutefois, par exception, les décisions relatives à l’agrément de cession de parts sociales sont prises dans les conditions prévues à l’Article 11.

## Article 19.3 : Assemblées générales

### Convocation et Ordre du jour

Les assemblées d’associés sont convoquées par le ou les gérants à toute époque. En cas de pluralité de gérants, chacun peut procéder à la convocation sans que les autres puissent s’y opposer.

Les convocations sont adressées aux associés au moins quinze jours avant la réunion par lettre recommandée, qui contient l’indication des questions inscrites à l’ordre du jour, ces dernières devant être libellées de telle sorte que leur portée et leur contenu apparaissent clairement sans qu’il y ait lieu de se reporter à d’autres documents.

La convocation peut être verbale et l’assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la gérance doit adresser aux associés quinze jours avant la réunion un rapport d’ensemble sur l’activité de la Société, les rapports des commissaires aux comptes s’il y a lieu, le texte des résolutions et tous autres documents nécessaires à l’information des associés.

Tout associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la consultation des associés. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance du lieu du siège social, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents et acceptent d’examiner une question nouvellement portée à l’ordre du jour.

L'assemblée générale est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

### Participation aux décisions et nombre de voix

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d’un nombre de voix égal à celui des parts qu’il possède.

### Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé, par son conjoint ou par toute autre personne de son choix.

Le mandat de représentation d’un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut également être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours. Le mandat pour une assemblée vaut pour les assemblées successives, convoquées avec le même ordre du jour.

### Présidence de l’assemblée

L’assemblée est présidée par le gérant ou l’un des gérants. Si aucun des gérants n’est associé, elle est présidée par l’associé présent et acceptant qui possède le plus grand nombre de parts sociales.

Si deux associés possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales, la présidence de l’assemblée est assurée par le plus âgé des deux.

## Article 19.4 : Consultation écrite

La gérance peut consulter par écrit les associés.

A l’appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l’information des associés sont adressés à ceux-ci par lettre recommandée.

Les associés doivent, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution, émettre leur vote par écrit.

Pendant ledit délai, les associés peuvent demander à la gérance les explications complémentaires qu’ils jugent utiles.

Chaque associé dispose d’un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu’il possède. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par “OUI” ou ”NON”.

Tout associé qui n’aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus, sera considéré comme s’étant abstenu.

## Article 19.5 : Procès-verbaux

### Procès-verbal d’assemblée générale

Toute délibération de l’assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi sur un registre spécial tenu au siège social coté et paraphé, soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d’instance, soit par le maire de la commune ou un adjoint au maire.

Toute délibération peut être également constatée sur des feuillets mobiles numérotés sans discontinuité également cotés et paraphés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le ou les gérants et par le président de séance lorsque, aucun gérant n’étant associé, il a été nécessaire d’en désigner un.

S’il n’est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents et représentés avec l’indication du nombre de parts sociales détenues par chacun, les noms prénoms et qualité du président de séance, les documents et rapports soumis à l’assemblée, un résumé des débats et le résultat des votes.

### Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans un procès-verbal établi et signé par le ou les gérants auquel est annexée la réponse de chaque associé.

### Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le gérant.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

**Article 20. Affectation et répartition des bénéfices**

Les bénéfices nets de l'exercice sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d’eux. Ils sont inscrits à leur crédit dans les livres sociaux ou versés effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

# Article 21 : Dissolution - Liquidation

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire de sa durée, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par l’article 1844-7 du code civil, et notamment la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires. La dissolution n’a d’effet à l’égard des tiers qu’après sa publication.

Un an au moins avant l’expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l’effet de décider de la prorogation de la Société.

Sauf si elle résulte d’une fusion ou d’une scission ou de la réunion de toutes les parts sociales dans le patrimoine d’une personne morale, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La dissolution de la Société a aussi pour conséquence de mettre fin aux fonctions des gérants.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, aux conditions de majorité des décisions ordinaires, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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.

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.

Les règles concernant le partage des successions s’appliquent aux partages entre associés.

Tous les associés, ou certains d’entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l’indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions légales relatives à l’indivision.

# Article 22 : Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et les associés, soit entre les associés eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

Fait à Ville, le \_\_\_\_

Le fondateur, Associé\_1

Et

Le fondateur, Associé\_2

NOM\_DE\_LA\_SCI

**Société civile immobilière**

Capital : 1000 euros

Siège social : adresse code\_postal ville

Société civile immobilière

**ANNEXE 1**

# Constitution de la Société

# Organisation de son fonctionnement

# Nomination d’un Gérant

Associé\_1, résidant adresse code\_postal ville, de nationalité française, né(e) le date\_naissance à lieu\_naissance, est nommé(e) comme Gérant de la Société pour une durée indéterminée.

Associé\_1 accepte lesdites fonctions et déclare qu'il satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice desdites fonctions.

Le Gérant ne recevra aucune rémunération pour l’exercice de son mandat, sous réserve de toute décision collective ordinaire des associés ou décision de l’associé unique intervenant ultérieurement et lui attribuant une rémunération.

# Jouissance de la personnalité morale de la Société

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation auprès du registre du commerce et des sociétés. La gérance est tenue, dès à présent, de remplir toutes les formalités nécessaires pour que cette immatriculation soit accomplie dans les plus courts délais.

L'état des actes accomplis au nom et pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société est annexé aux Statuts dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés. Cet état a été en outre tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.

# Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d’un extrait ou d’une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

* pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
* pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés ;
* et plus généralement pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à Ville, le Date

Le fondateur, Associé\_1

Et

Le fondateur, Associé\_2

Le gérant, Associé\_1

MA SOCIETE

**Société civile immobilière**

Capital : 1000 euros

Siège social : adresse code\_postal ville

Société civile immobilière en cours de formation

**ANNEXE 2**

Etat des actes accomplis au nom et pour le compte de la Société en formation avant la signature des Statuts

* signature d’un acte de mise à disposition des locaux dans lesquels est installé le siège social

Fait à Ville, le date

Associé\_1

Et

Associé\_1