|  |
| --- |
| Statuts de SCI (formule simplifiée) |

Dans la mesure où l'écrasante majorité des créations de sociétés civiles concerne les sociétés civiles immobilières (SCI), nous avons opté pour la présentation exclusive de statuts de SCI. Dans cette formule de statuts simplifiés de SCI, seules les hypothèses d'apports en numéraire et d'apports en nature sont envisagées.

***Les soussignés,***

  *En cas d'associé personne morale, indiquer :*

Obs :
il peut y avoir plusieurs associés personnes morales. La SCI doit être constituée au minimum par deux associés (personne physique ou morale). Les sociétés (civiles ou commerciales), les groupements d'intérêt économique, les associations déclarées ou les syndicats peuvent valablement être associés d'une SCI à condition toutefois de respecter leur objet social et/ou l'intérêt collectif/social de ceux qu'ils représentent.

..... (dénomination sociale), ..... (forme), au capital de ..... (capital) euros, dont le siège social est situé à ..... (siège social), immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de ..... (ville) sous le numéro ..... (numéro d'identification SIREN) (la Société), représentée par ..... (Monsieur/Madame) ..... (prénom) ..... (nom), en sa qualité de ..... (Gérant/Président/Directeur Général) et dûment habilité(e) aux présentes en vertu de ..... (à compléter).

  *En cas d'associé personne physique, ajouter :*

..... (Monsieur/Madame) ..... (prénom) ..... (nom), né(e) à ..... (date de naissance), le ..... (lieu de naissance), demeurant à ..... (adresse), de nationalité ..... (nationalité).

Obs :
il peut y avoir plusieurs associés personnes physiques. La SCI doit être constituée au minimum par deux associés (personne physique ou morale).

  *En cas d'indivision, ajouter :*

..... (Monsieur/Madame) ..... (prénom) ..... (nom), représentant l'indivision ..... (nom de l'indivision) constituée de ..... (noms des indivisaires) ayant chacun personnellement la qualité d'associé de la Société, domiciliée à ..... (adresse).

ci-après dénommés, ensemble, les Associés.

***Ont établi ainsi qu'il suit :***

Les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé (les Statuts).

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles  1832 à 1870-1 du code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les dispositions légales ou réglementaires applicables, ainsi que par les présents Statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, notamment l'immeuble sis ..... (adresse), cadastré section ..... (numéro), lieudit ..... (nom), d'une contenance de ..... (indiquer le nombre d'hectares) ha ..... (indiquer le nombre d'ares) a ..... (indiquer le nombre de centiares) ca ;

et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a comme dénomination suivante : « ..... (à compléter) ».

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à : ..... (adresse du siège social).

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à ..... (à compléter) à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée légale ou conventionnelle dans les conditions et les formes des présents Statuts.

Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la Société :

6.1 Apports en numéraire

-  ..... (identité de l'Associé apporteur), la somme de ..... (montant en lettres) euros (..... (montant en chiffres)) ; et

-  ..... (identité de l'Associé apporteur), la somme de ..... (montant en lettres) euros (..... (montant en chiffres))

Soit la somme totale de : ..... (montant en lettres) euros ..... (montant en chiffres).
Obs :
les sommes correspondantes aux apports en numéraire peuvent être versées en espèces, par chèque ou par virement bancaire sur un compte ouvert au nom de la société en formation, dans les livres d'une banque ou d'un Notaire notamment.

6.2 Apports en nature

..... (ajouter la désignation de l'immeuble, l'évaluation, l'origine de propriété, les charges et conditions, l'existence d'un droit de préemption et le service de publicité foncière compétent).

La Société sera propriétaire à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.

Le transfert de jouissance à la Société aura lieu à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.
Obs :
l'apport d'un bien immobilier devra s'accompagner d'une publicité au service de la publicité foncière compétente constatant le changement de propriété au profit de la SCI. Compte tenu de la nouvelle rédaction de l'article  710-1 du code civil issue de la loi n° 2011-331 du 28 mars 2011, les statuts constatant l'apport d'un bien immobilier par une personne physique devront obligatoirement revêtir la forme authentique. En revanche, l'apport d'un bien immobilier par une personne morale pourra s'effectuer aux termes de statuts rédigés sous seing privé (à condition toutefois que le procès-verbal de la société associée apporteuse de biens ou droits immobiliers à la SCI soit déposé au rang des minutes d'un Notaire).

Article 7 - Intervention des conjoints des apporteurs - Rémunération des apports

..... (identité de l'Associé apporteur), apporteur et marié sous le régime de la communauté de biens, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens communs comme provenant de ..... (à compléter), et qu'en conséquence, il a informé son conjoint, ..... (Monsieur/Madame) ..... (prénom) ..... (nom), dudit apport et de la possibilité de revendiquer la qualité d'Associé pour la moitié (1/2) des parts souscrites.

Ce dernier, intervenant aux présentes, déclare consentir à la réalisation dudit apport et reconnaît avoir été averti(e) dans les formes et conditions de l'article  1832-2 du code civil dudit apport et de la possibilité de revendiquer la qualité d'Associé pour la moitié (1/2) des parts souscrites.

Ce dernier déclare renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'Associé pour la moitié (1/2) des parts attribuées à son conjoint, étant précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts sociales resteront communs.
Obs :
il importe de rappeler qu'aucune règle de forme n'est imposée pour la validité de la renonciation. Le conjoint peut donc intervenir à l'acte pour déclarer qu'il renonce expressément à revendiquer la qualité d'associé dans la société.
Il est également possible de prévoir une renonciation provisoire du conjoint. Dans cette hypothèse, dans le dernier paragraphe ci-dessus, il conviendrait de supprimer le terme « définitivement » et d'ajouter la phrase suivante : « Il se réserve toutefois la possibilité de notifier à la Société sa volonté de revendiquer la qualité d'Associé pour la moitié des parts sociales sous réserve de l'agrément prévu aux présents Statuts ».

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de ..... (montant en lettres) euros (..... (montant en chiffres)). Il est divisé en ..... (montant en lettres) (..... (montant en chiffres)) parts de ..... (montant en lettres) euros (..... (montant en chiffres)) de valeur nominale chacune, numérotées de ..... (chiffre) à ..... (chiffre), attribuées aux Associés en proportion de leurs apports, à savoir :
Obs :
la loi n'exige aucun capital social minimum pour les SCI.

-  à ..... (identité de l'Associé apporteur) : ..... (montant en lettres) (..... (montant en chiffres)) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de ..... (chiffre) à ..... (chiffre) ;

-  à ..... (identité de l'Associé apporteur) : ..... (montant en lettres) (..... (montant en chiffres)) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de ..... (chiffre) à ..... (chiffre).

Conformément à la loi, les soussignés déclarent expressément que les parts sociales, présentement créées, sont souscrites en totalité par les Associés, et qu'elles sont réparties entre les Associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 9 - Comptes courants d'Associés

Chaque Associé pourra verser dans la caisse sociale, en compte courant libre, au-delà de sa mise sociale, toutes sommes qui seront jugées utiles par la gérance pour les besoins de la Société.

Les conditions d'intérêts, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par accord entre les Associés et la gérance, sous réserve d'approbation par la prochaine décision collective ordinaire.

Article 10 - Parts sociales

10.1 Droit des propriétaires de parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

10.2 Formalités de cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article  1690 du code civil.

10.3 Cession libre

Les parts sont librement cessibles entre Associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Elles sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

10.4 Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement des Associés représentant plus des trois quarts (3/4) du capital social.

Les dispositions des articles  1861 à  1864 du code civil s'appliquent.

Conformément aux dispositions de l'article  1832-2 du code civil, le conjoint de tout Associé qui revendique la qualité d'Associé sera soumis à l'agrément des Associés dans les conditions prévues à l'article 12 des présents Statuts pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'Associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

10.5 Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article  1867 du code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 12 des présents Statuts.

10.6 Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un des Associés, mais continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

Article 11 - Gérance

11.1 Nomination

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les Associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Le premier gérant de la Société est ..... (Monsieur/Madame) ..... (prénom) ..... (nom), né(e) à ..... (date de naissance), le ..... (lieu de naissance), demeurant à ..... (adresse), de nationalité ..... (nationalité) pour une durée de ..... (date fixe ou durée illimitée).

Le gérant est nommé et révoqué par une décision des Associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.

11.2 Pouvoirs

Dans les rapports entre Associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Toutefois, dans les rapports entre Associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision des Associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social, effectuer les actes et opérations suivants : contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la Société au-dessus d'une somme de ..... (montant).

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 12 - Décisions collectives

12.1 Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises ..... (préciser en assemblée ou par consultations écrites). Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite des Associés. En outre, les Associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.12.2 Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque Associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre Associé ou par son conjoint.

Tout Associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des Associés, sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la convocation selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

12.3 Les conditions dans lesquelles les Associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions sont fixés selon les dispositions des articles  1855 et  1856 du code civil et 40 à 48 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.12.4 Les modifications des Statuts sont décidées par les Associés représentant au moins les trois quarts (3/4) du capital social.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un Associé à augmenter son engagement social.

12.5 Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les Statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la Société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs Associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.
Article 13 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une (1) année qui débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre ..... (date).

Article 14 - Présentation des comptes

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux Associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis aux Associés, en assemblée, dans les six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

Article 15 - Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les Associés à proportion de leur participation dans le capital. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les Associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

Article 16 - Dissolution - Liquidation - Partage

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des Associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles  1844-8 du code civil et 10 à 14, 28 et 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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.
Obs :
il peut en être décidé autrement ( C. civ., art.  1844-9, al. 1er).

Article 17 - Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les Associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout Associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

Article 18 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à ..... (adresse du siège social de la société), siège social de la Société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

Article 19 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents Statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

Article 20 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social.

Aux présentes est intervenu(e) ..... (nom du conjoint), ..... (lequel ou laquelle) a déclaré avoir été informé(e) de la souscription par son conjoint des parts sociales ci-dessus visées au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux et ne pas revendiquer la qualité d'Associé.
Obs :
( D. n° 78-704, 3 juill. 1978, art. 31, al. 1er).

Fait à ..... (lieu), le ..... (date)

en ..... (nombre) exemplaires
Obs :
il y a lieu de prévoir un certain nombre d'originaux : un pour chaque associé, un pour l'enregistrement, un pour le greffe et un pour les archives de la société.

Signature
Signature des Associés précédée de la mention « Lu et approuvé ». Le gérant associé indiquera, le cas échéant, qu'il accepte les fonctions qui lui sont confiées.