 

**QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**

**En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.**

**STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE**

*La SCI doit être constituée au minimum par deux associés (personne physique ou morale).*

*Seules les hypothèses d'apports en numéraire et d'apports en nature sont envisagées dans le cadre d’une Société Civile Immobilière.*

***Les soussignés,***

* ***Personnes physiques****: préciser l’état civil complet et l’adresse*
* ***Personnes morales****: Préciser l’ensemble des indications permettant de l’identifier.*

ci-après dénommés, ensemble, les Associés.

**Ont établi ainsi qu'il suit Les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux :**

**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, et notamment l'immeuble :

**A PRECISER**

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 sociale : **A PRECISER**

**Article 4 - Siège social**

Le siège social est fixé à : **A PRECISER**

**Article 5 – Durée**

La durée de la Société est fixée à **A PRECISER** 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 :

* **Apports en numéraire**

-  Associé A (**A PRECISER)**, la somme de **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)) ; et

-  Associé B (**A PRECISER)** , la somme de **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)) ;

**- Etc…**

Soit la somme totale de : **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres))

* **Apports en nature**

**A PRECISER**

La Société sera propriétaire, à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, des biens ci-avant mentionnés .

Le transfert de jouissance à la Société aura lieu à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.

**Nota :**

*Les statuts constatant l'apport d'un bien immobilier par une personne physique devront obligatoirement revêtir la forme authentique.*

*Les statuts constatant l'apport d'un bien immobilier par une personne morale pourront 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**

Associé A (**A PRECISER)**, 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 **A PRECISER**, et qu'en conséquence, il a informé son conjoint, **A PRECISER**, dudit apport et de la possibilité de revendiquer la qualité d'Associé pour la MOITIÉ 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 des parts souscrites.

Ce dernier déclare renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'Associé pour la MOITIÉ des parts attribuées à son conjoint, étant précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts sociales resteront communs.

**Article 8 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)).

Il est divisé en **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)) parts de **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)) de valeur nominale chacune, numérotées de **A PRECISER**  à **A PRECISER**, attribuées aux Associés en proportion de leurs apports, à savoir :

-  à APPORTEUR A **A PRECISER** : **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de **A PRECISER**  (chiffre) à **A PRECISER**  (chiffre) ;

-  à APPORTEUR B **A PRECISER** : **A PRECISER** (montant en lettres) euros (**A PRECISER** (montant en chiffres)) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de **A PRECISER**  (chiffre) à **A PRECISER**  (chiffre) ;

**- Etc….**

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**

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

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.

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.

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 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.

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.

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 gérant est nommé et révoqué par une décision des Associés représentant plus de la MOITIÉ des parts sociales.

**Nota** :

*Il est préférable de désigner le géant dans un PV d’AG concomitant à la signature des statuts puisqu’en cas de départ (quel qu’en soit les raisons) son remplacement n’emportera pas l’obligation de modification des statuts, ce qui serait le cas s’il était désigné au sein de ceux-ci.*

**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 du capital social, effectuer les actes et opérations suivants :

* contracter des emprunts,
* 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 **A PRECISER**.

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**

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises 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.

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.

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 légales.

Les modifications des Statuts sont décidées par les Associés représentant au moins les TROIS QUARTS du capital social.

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

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 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 **A PRECISER**.

**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 dispositions légales applicables.

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.

**Article 17.- Personnalité morale**

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire.

**Article 18. - Pouvoirs**

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de cette société, les actes suivants :

**A PRECISER**

Et plus généralement, passer et signer tous les actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social.

L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.

Fait à ..... (lieu), le ..... (date)

en ..... (nombre) exemplaires