



INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

N° P2512992	
Décision attaquée : 21 janvier 2025 de la cour d'appel de Rennes	

Mme [B] [D] C/ M. [P] [K] [Z]	
Gilles Cassou de Saint-Mathurin, rapporteur Bénédicte Vassallo, premier avocat général Assistée de Caroline Lallemand de Driesen Attachée de justice	AVIS de l'avocat général

SCI - clause de tontine ou d'accroissement dans une SCI entre deux concubins -

Audience du 17 février 2026 FS 2

1 - Il est renvoyé pour l'exposé des faits et de la procédure aux écritures du conseiller rapporteur, il sera seulement précisé que Mme [D] et M.[K]-[Y] ont constitué par acte sous seing privé, le 1^{er} octobre 2010, une SCI au capital social de 1000 euros dont l'objet était l'acquisition de terrains et autres biens immobiliers. Les parts ont été réparties de façon égalitaire et Mme [D] a été nommée gérante.

La SCI a acquis, quelques jours plus tard, un ensemble immobilier de 5 bâtiments.

Par acte sous seing privé du 29 mars 2012, la SCI a consenti à ses deux associés sur cet ensemble immobilier un bail d'habitation de 20 ans, chacun devant s'acquitter d'un loyer correspondant au remboursement du prêt souscrit pour l'acquisition du bien.

Le couple s'est séparé en 2016 et M.[K] [Z] est resté dans les lieux.

Plusieurs procédures pénales pour violences réciproques ont opposé Mme [D] à M.[K] [Z].

Mme [D] a fait assigner ce dernier et le mandataire ad litem de la SCI en dissolution de la SCI.

Par jugement du 25 septembre 2018, la résidence habituelle des enfants a été fixée en alternance chez chacun des parents.

Par jugement du 8 mars 2021, le tribunal judiciaire de Saint Malo a notamment ordonné la dissolution anticipée de la SCI et désigné un liquidateur.

Sur appel de M.[K] [Z] , la cour d'appel de Rennes, par arrêt du 21 janvier 2025, a confirmé le jugement en ce qu'il a notamment déclaré recevable la demande visant à voir juger non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI, débouté Mme [D] de sa demande visant à voir déclarer cette clause non écrite mais a infirmé le jugement pour le surplus déboutant Mme [D] de sa demande de dissolution anticipée de la SCI.

C'est l'arrêt attaqué.

2 - Le pourvoi développe deux moyens.

Nos observations porteront sur le **second moyen** , nous souscrivons au RNSM sur le 1^{er} moyen.

Mme [D] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de sa demande visant à voir réputée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI, alors selon le moyen que ;

1°) *la **clause de tontine** prévue à l'article 22.3 des statuts de la société civile immobilière, en ce qu'elle répute l'associé survivant de cette société civile, constituée de deux associés concubins, rétroactivement seul associé dès la constitution de la société, est contraire à la règle selon laquelle une société soit constituée par au moins deux personnes résultant de l'article 1832 du code civil et doit à ce titre être réputée non écrite ; qu'en déboutant cependant l'exposante de sa demande visant à voir réputée non écrite la clause de tontine prévue à l'article 22.3 des statuts de la SCI **la cour d'appel aurait violé l'article 1832 du code civil ;***

2°) *la cour d'appel relève que l'article 22.2 des statuts de la SCI précise que « la réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an », et que le dispositif est d'ailleurs conforme à la lettre de l'article 1844-5 du code civil qui ajoute que « 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 » ; qu'en jugeant que la survenue des événements prévus par la tontine, si elle affecte l'acte juridique dans sa globalité, ne remet pas en cause la validité du contrat de société qui possède dès l'origine tous les éléments légalement constitutifs et qui sera appelé à évoluer en application des dispositions de l'article 22.2 des statuts de la SCI et de celles de l'article 1844-5 du code civil, **la cour d'appel se serait prononcée par des motifs inopérants, et aurait violé les articles 1832 et 1844-5 du code civil.***

Le pourvoi pose la question de savoir si la clause de tontine ou d'accroissement prévue par l'article 22.3 des statuts doit être réputée non écrite en ce qu'elle conduirait, s'agissant d'une SCI entre deux concubins, à admettre que la SCI soit rétroactivement composée d'un seul associé, ce qui serait contraire à l'article

1832 du code civil. La clause 22.2 serait différente et sans incidence en ce qu'elle interviendrait au cours de la vie de la SCI et non ab initio.

3 - Les clauses de tontine , un mécanisme atypique

3 - 1 Les clauses litigieuses

L'article 22.3 des statuts de la SCI prévoit une clause d'accroissement. Il stipule que :

« Les associés fondateurs, savoir Monsieur [K] [Z] [P] et Mademoiselle [D] [B] conviennent limitativement et nominativement entre eux, à titre aléatoire , par le présent acte sous seing privé dûment enregistré, que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété des parts sociales qu'il a reçues en contrepartie de son (ou ses) apport(s), lesquelles parts sociales seront censées avoir toujours appartenu au survivant à proportion de leur participation dans la société. Chacun des associés susvisés sera donc propriétaire de ses parts sociales sous conditions suspensive de sa survie ou sous condition résolutoire de son pré-décès. En vertu de la rétroactivité de la condition, le survivant sera réputé être propriétaire des parts sociales du pré-décès, depuis leur apport à la société ; par suite, aucun agrément des associés n'est nécessaire ».

L'article **22.2 des statuts de la SCI** prévoit que :

« La réunion de toutes les parts en une seule main, n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. (...) ».

3 -2 Le mécanisme de la clause de tontine ou d'accroissement

Le pacte de tontine est une clause par laquelle deux ou plusieurs personnes achètent un bien en stipulant que le survivant d'entre elles sera le seul propriétaire du bien dans son intégralité.

Dénommée aussi clause d'accroissement, la tontine n'est régie par aucun texte et est issue de la pratique notariale.

Elle repose sur la rétroactivité et protège les intérêts du survivant en évitant que l'objet de la clause (immeuble, parts sociales) n'intègre la succession du pré-décédé .

Avant le napolitain Tonti, l'ancien droit prévoyait déjà, en cas d'acquisition commune, que les survivants pouvaient bénéficier, de par leur lien familial, du bien . En outre, la pratique de la clause d'accroissement permettait de tempérer la rigueur des coutumes, des restrictions existant s'agissant notamment des libéralités entre époux.

L'apparition de ces clauses a soulevé une difficulté quant à leur qualification : fallait-il y voir des donations réciproques, un contrat de société, une indivision, ... ¹ ?

3 - 3 L'appréhension de la tontine par la jurisprudence

A l'origine, les parties stipulaient une acquisition en indivision assortie d'une clause d'accroissement par laquelle chacun renonçait à sa quote-part qui accroissait, au moment de son décès, celle des autres indivisaires jusqu'à ce qu'il n'en reste plus qu'un (Cass. civ., 26 avr. 1854 : D. 1854, I, p. 264).

Dans un arrêt de la chambre des Requêtes du 24 janvier 1928, la Cour de cassation a considéré que ces clauses étaient nulles comme constituant un pacte sur succession future, c'est-à-dire un acte qui engage, non pas les tontiniers, mais leur succession (**Cass. req., 24 janv. 1928 : D. 1928, I, p. 157 ; S. 1929, I, p. 137**).

Le doyen Savatier a fait renaître la clause de tontine de ses cendres en la présentant sous la forme d'une acquisition conjointe sous condition suspensive de décès. La Cour, admettant la validité de la clause, a jugé que celle-ci " *conférait à chacun des acquéreurs la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition, sous condition de pré-décès de son cocontractant; que dès lors, une telle convention ne pouvait tomber sous la prohibition des pactes sur succession future* " (**Mixte, 27 novembre 1970, pourvoi n° 68-10.452**).

Le pacte de tontine peut être qualifié de **contrat aléatoire synallagmatique à titre onéreux**. La clause doit être effectivement aléatoire sous peine de requalification (1^{ère} civ., 10 mai 2007, pourvoi n° 05-21.011).

Bien que " *tant que la condition ne s'est pas réalisée, les parties ont des droits concurrents qui emportent le droit pour chacune d'entre elles de jouir indivisément du bien* " (1^{ère} civ., 9 février 1994, pourvoi n° 92-11.111), la clause de tontine se distingue de l'indivision et est soustraite en partie au régime afférent à cette dernière (voir 1^{ère} civ., 27 mai 1986, pourvoi n° 85-10.031).

Pendant la durée du pacte, les tontiniers exercent cependant leurs droits sur le bien comme des indivisaires, si l'un occupe seul le bien, il sera redevable à l'autre d'une indemnité d'occupation (Cass 3^{ème} 17 décembre 2013 n° 12-15.453).

La 1^{ère} chambre civile a rendu le 15 juin 2022 (n° 22-70.002) un avis intéressant sur l'acquisition en tontine et a jugé qu'il n'existe pas d'indivision tant que les acquéreurs sont en vie, toutefois, le tontinier est libre d'aliéner seul les droits qu'il détient du pacte sous réserve de la même condition de survie, sauf à obtenir le consentement de tous pour mettre fin au pacte et vendre le bien.

Actuellement, le pacte tontinier repose sur une **double condition suspensive** (de survie) **et résolutoire** (de p réd écès), l'acquisition est faite au profit du survivant des acquéreurs, le ou les p réd écédés n'ayant rétroactivement jamais eu aucun droit sur la propriété du bien.

Cette analyse a été contestée en **doctrine**. Certains auteurs ont fait valoir que " *la condition dont il s'agit ne peut être suspensive, car alors l'immeuble serait vacant pendente conditione et le contrat, en définitive, nul. Elle ne saurait davantage être une condition résolutoire en ce que le bien, pendente conditione, ne peut être simultanément la propriété exclusive de chacun des tontiniers* " ².

La doctrine s'est interrogée sur ce mécanisme qui revient à créer une propriété sans sujet, aucun des acquéreurs n'étant propriétaire tant que la condition ne s'est pas réalisée à son profit. Ce qui conduit à la conclusion que le partage n'est pas possible alors qu'il l'est s'agissant de l'indivision.

Elle considère avec sévérité ce mécanisme (« *Elle [la Cour] fait de la clause d'accroissement ou de tontine un " truc ", d'autant plus énigmatique que la Cour de cassation nie que pendente conditione le bien soit la propriété indivise des tontiniers. Par*

l'effet de la rétroactivité de la condition, toute indivision relative à la propriété du bien est radicalement évacuée, le survivant étant dès l'origine seul propriétaire ") ³.

Cherchant à clarifier la question, **Cyril Grimaldi a proposé de distinguer deux périodes** : celle courant de l'acquisition en tontine au décès du premier des coacquéreurs, et celle s'ouvrant par le décès. Selon lui, au cours de cette première période, le bien ne peut être que la propriété collective de l'ensemble des tontiniers. La tontine créerait une indivision spéciale dérogeant au droit commun de l'indivision, le droit au partage étant exclu. Pour échapper à la prohibition des pactes sur succession future, l'absence de libre disposition de leurs droits par les tontiniers s'imposerait en cours de tontine ⁴.

L'avant projet de réforme du droit des contrats spéciaux préconise d'insérer trois articles concernant la tontine. Il est proposé de ranger la tontine sous la qualification d'indivision forcée excluant le droit de demander à tout moment le partage, mais laissant aux parties la possibilité de stipuler des clauses anticipées d'extinction.

En pratique , en cas de mésentente, les tontiniers ne peuvent se défaire de leur pacte que d'un commun accord, difficile à trouver dans ce cas. La tontine a été qualifiée de « **piège à concubins** ». Pour sortir de ce piège, la SCI peut voir sa durée limitée.

Des **formules ont été proposées** aux rédacteurs d'actes telles : "*Jusqu'au décès du prémourant, chaque acquéreur sera donc propriétaire indivis sous condition résolutoire de son prédécès et propriétaire privatif sous condition suspensive de sa survie*". **La Cour de cassation a entériné cette analyse et reconnu la validité des clauses ainsi rédigées** (voir l'arrêt de chambre mixte précité du 27 novembre 1970 et Ccass 3^{ème} 5 décembre 2012 n° 11-24.448).

Voir également les fiches pratiques pour rédiger une clause de tontine (pratique notariale - les actes).

4 - La clause de tontine, un mécanisme qui interroge

4 -1 Les interrogations classiques

Apparues dans la pratique, les clauses de tontine interrogeaient au regard des règles relevant de l'ordre public successoral, et plus précisément au regard de la prohibition des pactes sur succession future ⁵.

De plus, elles viennent retarder l'exercice de leurs droits successoraux par les enfants communs aux tontiniers. Mais il est certes incertain qu'existe un droit à la propriété ⁶, à l'inverse du droit *de* propriété qui lui est certain et a valeur constitutionnelle.

Elles interrogent d'autant plus en présence d'enfants d'un autre lit, au regard du risque d'éviction qu'elles présentent en cas de prédécès du parent commun. Il a ainsi pu être souligné que "*si l'idée était d'éviter l'action en retranchement d'un enfant non commun, on pourrait envisager une remise en cause du pacte tontinier entre époux sur le fondement de la fraude à la réserve héréditaire*" ⁷.

Ces interrogations ont en partie été surmontées par l'arrêt de chambre Mixte du 27 novembre 1970 précité.

4 - 2 - De nouvelles interrogations

Le pourvoi invite à s'interroger sur la validité de la clause de tontine au regard de la condition de pluralité des associés.

4 - 2 - 1 La prohibition des sociétés unipersonnelles en droit des sociétés

La prohibition de la société unipersonnelle trouve sa justification dans les éléments constitutifs du contrat de société, énumérés à l'article 1832 du code civil. La mise en commun des biens, le partage des bénéfices et *l'affectio societatis* supposent qu'il y ait une pluralité d'associés.

Si la pluralité d'associés est en principe exigée au moment de la formation de la société, elle l'est également en cours de fonctionnement. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main est une cause de dissolution de la société, dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil.

Une clause qui, par son effet rétroactif, créerait une fiction selon laquelle la société serait unipersonnelle dès sa formation, doit-elle être sanctionnée ? Et si oui, quelle serait la sanction ?

4 - 2 - 2 La sanction éventuelle

Si les parties n'envisagent pas toujours, lors de la rédaction des statuts, la fin de la société [8](#), le législateur a prévu des causes de dissolution de la société. L'article 1844-7 du code civil fixe huit causes de dissolution communes à toutes les sociétés, dont certaines sont révélatrices de la nature contractuelle de la société et de la place qui est faite à la liberté contractuelle.

L'une de ces causes réside dans la nullité du contrat de société [9](#).

Compte tenu des conséquences de l'anéantissement d'une société viable économiquement, et dans un souci de protection des tiers, le législateur limite les effets de la nullité. Ainsi, en application de l'article 1844-15 du code civil, "*lorsque la nullité de la société est prononcée, elle met fin, sans rétroactivité, à l'exécution du contrat [...]*". La nullité n'est en fait, en droit des sociétés, qu'une cause de dissolution de la société [10](#).

Afin de renforcer la sécurité juridique, cette limitation a été renforcée par l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025, qui a également réduit les causes de nullité des sociétés.

L'article 1844-10 du code civil dispose, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2025, que "*la nullité de la société ne peut résulter que de l'incapacité de tous les fondateurs ou de la violation des dispositions fixant un nombre minimal de deux associés. Toute clause statutaire contraire à une disposition impérative du droit des sociétés dont la violation n'est pas sanctionnée par la nullité de la société, est réputée non écrite [...]*".

Tandis qu'auparavant l'article précité disposait que "*la nullité de la société ne peut résulter que de la violation des dispositions de l'article 1832 et du premier alinéa des articles 1832-1 et 1833, ou de l'une des causes de nullité des contrats en général. Toute clause statutaire contraire à une disposition impérative du présent titre dont la violation n'est pas sanctionnée par la nullité de la société, est réputée non écrite [...]*" [11](#).

Ainsi, alors que l'ordonnance du 12 mars 2025 a réduit les causes de nullité de la société à seulement deux cas, le législateur a expressément choisi de faire de la prohibition des sociétés unipersonnelles une règle sanctionnée par la nullité de la société .

A ce titre, et malgré les principes d'application de la loi dans le temps, **il ne nous semble pas que la sanction du réputé non-écrit doive être retenue pour sanctionner la clause de tontine figurant dans les statuts de la société.**

En toute hypothèse, **l'article 1844-10 précité, dans sa version en vigueur lors de la rédaction du contrat en cause, érigeait déjà la pluralité d'associés au rang des nullités puisqu'il visait l'article 1832 du même code en son entier .**

La sanction de la clause de tontine par de la nullité opérerait sans rétroactivité, conformément à l'article 1844-15 du code civil, mais elle emporterait dissolution de la société . **Son sort et celui de la survie de la société seraient donc liés.**

Retenir la nullité du contrat de société du fait de la présence d'une clause de tontine supposerait d'assimiler la situation à un défaut de pluralité d'associés ab initio .

Une approche plus pragmatique [12](#) conduirait, comme l'a fait la Cour d'appel de Rennes (§100 et §103), et comme l'avait fait le tribunal judiciaire de Saint Malo (p.9), à assimiler la clause de tontine à la situation prévue à l'article 1844-5 du code civil plutôt qu'à celle prévue à l'article 1844-10 du même code . Il y a bien, dans la réalité, une pluralité d'associés au moment de la formation du contrat de société et jusqu'au décès de l'un d'eux. La société ne devient unipersonnelle qu'après sa naissance.

S'agissant d'une société devenant unipersonnelle après sa naissance, si elle constitue, à l'instar de la nullité, une cause de dissolution de la société [13](#), le législateur a cependant écarté la dissolution automatique à l'article 1844-5 du code civil [14](#). Puis il a donné au juge le pouvoir d'accorder un délai pour régulariser la situation et échapper ainsi à l'anéantissement de la société [15](#).

Toutefois, il ressort des travaux préparatoires de la loi n° 81-1162 du 30 décembre 1981 que le législateur n'a pas souhaité aller plus loin afin de ménager la règle de pluralité des associés. Lors des débats, il a été envisagé de reconnaître au juge le pouvoir de renouveler ce délai, mais cette proposition a été écartée car la durée aurait alors été " *à l'encontre de l'une des caractéristiques essentielles du contrat de société qui est la condition de pluralité des associés* " [16](#).

Il en résulte que le législateur a cherché une **solution équilibrée pour éviter un affaiblissement excessif de l'article 1832 du code civil .**

Si on retient une conception théorique de la clause de tontine (celle de la fiction), les textes ne permettent pas, selon nous, de reconnaître une autonomie de la clause de tontine par rapport au devenir de la société. La sanction encourue pour une clause statutaire méconnaissant la condition de pluralité des associés est la nullité, et non pas le réputé non-écrit.

Cette conception conduirait à interdire la pratique des clauses de tontine insérées dans les statuts de la société. Elle ferait peser un risque de dissolution des sociétés dont les statuts se trouvent infectés par la nullité de la clause de tontine.

A l'inverse, si on retient une **conception pragmatique de la clause de tontine** (celle de la réalité), la dissolution de la société pourrait alors être demandée dans les conditions de l'article 1844-5 du code civil, lequel assure une conciliation équilibrée entre les intérêts guidant la poursuite de la vie sociétariaire d'une part et, d'autre part, le respect des conditions essentielles du contrat.

Selon cette conception, la demande de Madame [D] tendant à voir la clause d'accroissement être réputée non-écrite sur le fondement de l'article 1844-10 du code civil ne pouvait prospérer. Il en aurait été de même s'agissant d'une demande en nullité fondée sur l'article 1844-10 du code civil.

Cette conception pragmatique nous semble devoir être privilégiée. Elle conduit à valider l'insertion d'une clause de tontine dans un contrat de société.

Rappelons que la SCI a une nature contractuelle. Les associés peuvent reconnaître à la clause une autonomie. Ils peuvent, lors de la rédaction des statuts, stipuler que la clause d'accroissement sera réputée non-écrite en cas de rupture du couple, la rendant ainsi autonome par rapport au devenir de la société. En cours de fonctionnement, les associés peuvent modifier les statuts pour supprimer la clause d'accroissement.

L'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux de juillet 2022 propose d'ailleurs un article 1983 ainsi rédigé : *“ 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”*¹⁷.

4 - 2 - 3 Au cas d'espèce, la Cour d'appel, pour débouter Madame [D] de sa demande visant à voir réputée non-écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI Romanon, a justement retenu que la clause de tontine *“ne remet pas en cause la validité du contrat de société qui possède dès l'origine tous les éléments légalement constitutifs”* (§103).

« Pendente conditione » et lors de sa création, la SCI est bien composée de deux personnes, ce n'est que lorsque la condition sera accomplie, à savoir le décès d'un des deux associés, que l'effet rétroactif de la tontine interviendra. Mais la société disposera, comme le prévoit l'article 22.2 des statuts d'un an pour régulariser, cette régularisation étant par ailleurs prévue par l'article 1844-5 du code civil.

Dès lors, en jugeant que le contrat de société possède dès l'origine tous les éléments constitutifs et qu'il sera amené à évoluer en application de l'article 22.2 des statuts et 1844-5 du code civil, il nous semble que la cour d'appel n'a pas méconnu les articles 1832 et 1844-5 du code civil et qu'il n'y a pas lieu de déclarer la clause non écrite.

Avis de rejet .

¹ Voir le rapport du conseiller Célice sus l'arrêt Req., 24 janvier 1928, Dalloz jurisp. génér. 1928, p.157 et s.

² Cyril Grimaldi, “Mystérieuse tontine” in Mélange G. Champenois, Defrénois 2012, p.417 et s.;

³ jurisclasseur fasc 30 contrats aléatoires;

⁴ “C’est qu’on ne voit pas quel autre statut qu’indivis le bien acquis en tontine pourrait avoir (...) : ‘ celui-ci ne pouvant évidemment être sans maître, force est de reconnaître qu’il y a cotitularité du prédécédé etsurvivant, c’est-à-dire indivision ’ et ‘ on ne saurait, lorsqu’il s’agit de résoudre un problème qui se pose avant l’arrivée de la condition, raisonner sur le fondement d’une condition accomplie, alors qu’elle ne l’est pas encore ’. Autrement dit, ce n’est pas parce qu’une situation a été rétroactivement détruite qu’elle n’a jamais existé ”, Cyril Grimaldi, “Mystérieuse tontine” in Mélange G. Champenois, Defrénois 2012, p.417 et s. ;

⁵ Art. 722 c.civ. Cette prohibition n’est certes pas absolue, la donation-partage étant admise (art. 1075 c.civ.) ainsi que, depuis la loi n°2006-728 du 23 juin 2006, la renonciation à titre anticipé à l’action en réduction pour atteinte à la réserve (art. 929 c.civ.). Elle l’est d’autant moins que si les pactes sur succession future sont sanctionnés par de la nullité, la Cour a jugé que lorsqu’elle “n’affecte qu’une ou plusieurs clauses de l’acte, elle n’emporte sa nullité en son entier que si cette ou ces clauses en constituent une condition essentielle et déterminante” (1^{ère} civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 19-25.478) ;

⁶ La question se discute, la réserve héréditaire consistant avant tout à assurer une égalité minimale entre les enfants ainsi qu’à assurer la défense de la famille;

⁷ Lexis JurisClasseur Notarial Répertoire, “Contrats aléatoires _ Clause d’accroissement ou de tontine insérée dans une acquisition en commun” , janvier 2025, fasc. 30 ;

⁸ “Au moment de la rédaction des statuts, c’est-à-dire au début de l’aventure sociétaire, lorsque le parcours est encore teinté d’enthousiasme et peut-être d’euphorie, la question de la fin est rarement à l’ordre du jour. Les parties n’y pensent pas. Dans ces conditions, l’on ne songe généralement pas à aménager les rapports entre les associés dans l’éventualité où la société viendrait à s’arrêter. Le contexte fait qu’il est difficile d’imaginer, à cette époque, une fin houleuse et funeste”, voir Thibault de Ravel d’Esclapon, “Dissolution” in Répertoire des sociétés, Dalloz, §14 ;

⁹ Article 1844-7 3° c.civ.;

¹⁰ Maurice Cozian, Alain Viandier et Florence Deboissy, “Droit des sociétés”, LexisNexis 38^e éd.,p.103, §298;

¹¹ La rédaction des deux premiers alinéas du texte a sensiblement évolué entre la rédaction du contrat en cause et la réforme opérée par ordonnance du 12 mars 2025 afin de tenir compte de l’ajout d’un alinéa à l’article 1833 du code civil. Mais les causes prévues à l’article 1844-10 al. 1^{er} du code civil sont restées inchangées jusqu’à la réforme du 12 mars 2025;

¹² Cette dualité de conceptions ressort également de la présentation faite par Thierry Andrier, “Les sociétés civiles immobilières. Guide pratique”, LexisNexis 9^e éd., p.50, §125 et 126;

¹³ Article 1844-7 6° c.civ.;

¹⁴ Créé par la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978;

¹⁵ Faculté créée par la loi n° 81-1162 du 30 décembre 1981;

¹⁶ La faculté, pour le tribunal, de renouveler une fois le délai de six mois figurait dans le projet de loi initial. Cette proposition a été supprimée en première lecture par le Sénat. Voir les travaux préparatoires de la loi n° 81-1162 du 30 décembre 1981, et plus précisément le texte n° 352 déposé au Sénat le 20 août 1981 ainsi que le rapport n° 20 déposé le 13 octobre 1981(1^{ère} lecture);

¹⁷ Voir également le commentaire sous l’article proposé : “Il est toujours loisible aux parties à un contrat de prévoir des causes de rupture anticipée du lien qui les unit ou de défaire ce lien d’un commun accord au

cours de son exécution. L'article 1983 ouvre ces droits aux tontiniers dans le souci de leur permettre de rendre leurs relations moins « mathématiques » et de trouver une issue adaptée aux difficultés qu'ils sont appelés à rencontrer”;