



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° P2512992	17 novembre 2025	C3	
Décision attaquée : 21 janvier 2025 de la cour d'appel de Rennes			

Mme [B] [D] C/ M. [P] [K] [Z] _____	
rapporteur : Gilles Cassou de Saint-Mathurin	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	Validité de la clause de tontine ou d'accroissement dans le contrat de société civile au regard du principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles
Appréciation de la question posée	☐ question complexe

	☐ question nouvelle importante ☐ question transversale à plusieurs chambres ☐ question sériele
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	Premier moyen
Avis aux parties	☐ déchéance relevée d'office ☐ moyen de cassation relevé d'office ☐ irrecevabilité d'un moyen relevée d'office ☐ éventuel rejet d'un moyen par substitution de motifs ☒ éventuelle cassation sans renvoi ☐ autre
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audiencée)	☐ formation restreinte ☒ formation de section
Le <i>cas échéant</i> , audiencement accéléré	☐ intérêt d'un audiencement accéléré ☐ affaire déjà audiencée (art. 1012 du CPC)
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	☒ Oui ☐ Non
Nombre de projets d'arrêt préparés	Deux

1 - RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte du 1^{er} octobre 2010, M. [K] [Z] et Mme [D], alors concubins, ont constitué, à parts égales, la société civile immobilière Romanon (la SCI), dont Mme [D] a été nommée première gérante.

La SCI a acquis, le 8 novembre 2010, un immeuble d'habitation qu'elle a donné à bail, le 29 mars 2012, à M. [K] [Z] et Mme [D] moyennant un loyer correspondant au montant des échéances du prêt souscrit par la SCI pour l'acquisition du bien.

Diverses procédures civiles, familiales et pénales ont opposé M. [K] [Z] et Mme [D] depuis leur séparation à la fin de l'année 2016.

Par actes des 9 et 15 mai 2017, Mme [D] a assigné M. [K] [Z] et la SCI, prise en la personne de M. [W], désigné mandataire *ad litem* par ordonnance rendue le 27 avril 2017 à la demande de Mme [D], aux fins de dissolution anticipée de la SCI ; en cours d'instance, elle a également demandé que soit réputée non écrite la clause d'accroissement stipulée à l'article 22.3 des statuts de la SCI.

Par jugement du 8 mars 2021, le tribunal judiciaire de Saint-Malo a, notamment :

Déclaré irrecevables les exceptions de procédure soulevées par M. [K] [Z] ;

Ordonné la dissolution anticipée de la SCI ;

Mis fin à la désignation de mandataire ad litem confiée à M. [W] ;

Désigné M. [T], exerçant au sein de la société [T] Goïc et associés, aux fins de procéder aux opérations liquidatives de la SCI, dans un délai de six mois éventuellement reconductible sur simple requête et moyennant une rémunération arrêtée selon des modalités à définir entre ce dernier et les associés ;

Déclaré recevable la demande de Mme [D] visant à voir jugée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI ;

Rejeté la demande de Mme [D] visant à voir jugée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI ;

Rejeté la demande de dommages-intérêts de M. [K] [Z].

Par arrêt du 21 janvier 2025, la cour d'appel de Rennes a, entre autres dispositions :

Rejeté la demande d'annulation de l'assignation et du jugement de M. [K] [Z] ;

Rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la demande de Mme [D] visant à voir jugée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI ;

Confirmé le jugement en ce qu'il a :

- déclaré recevable la demande de Mme [D] visant à voir jugée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI ;

- rejeté la demande de Mme [D] visant à voir jugée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI ;

- rejeté la demande de dommages-intérêts de M. [K] [Z] ;

Infirmé le jugement pour le surplus ;

Statuant à nouveau :

Rejeté la demande de Mme [D] aux fins de dissolution anticipée de la SCI.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de Mme [D] formé le 21 mars 2025.**

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° P2512992 Du 21 mars 2025
Mémoire ampliatif	Déposé le 21 juillet 2025 (article 700 CPC : 5 000 euros contre M. [K] [Z]) ☒ Signification à une partie non constituée : - la SCI n'a pas constitué avocat ; le mémoire ampliatif lui a été signifié le 31 juillet 2025 à étude

	- la société Praxis, ès qualités, n'a pas constitué avocat ; le mémoire ampliatif lui a été signifié le 5 août 2025 à étude
Mémoires en défense et pourvois incidents	- Mémoire en défense de M. [K] [Z] déposé le 30 septembre 2025 (article 700 CPC : 4 000 euros contre Mme [D]) - Mémoire en défense complémentaire de M. [K] [Z] déposé le 5 novembre 2025

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - EXPOSÉ DES MOYENS

2.1 - Premier moyen

Mme [D] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dissolution anticipée de la SCI, alors :

*1 °/ que selon l'article 1844-7 5 ° du code civil, la société prend fin par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ; que la paralysie du fonctionnement de la société n'a pas à être complète pour pouvoir donner lieu à la dissolution anticipée de la société pour justes motifs ; qu'en exigeant le constat d'une paralysie complète de la société, pour prononcer sa dissolution anticipée pour justes motifs, la cour d'appel a ajouté une condition non exigée par la loi, et **a violé l'article 1844-7 5 ° du code civil** ;*

*2 °/ qu'aux termes de l'article 2 des statuts de la société Romanon, son objet social est l'acquisition, l'administration et la gestion de l'immeuble acquis à [Localité 1] et de tout autre immeuble bâti dont la société pourra devenir propriétaire ultérieurement ; qu'en retenant, pour écarter la paralysie du fonctionnement de la SCI, que son objet social était d'accueillir la famille, et que cet objet demeurerait puisque M. [K]- [Z] continuait d'héberger ses deux filles dans l'appartement loué par la société, la cour d'appel a dénaturé les statuts de la SCI Romanon **en violation de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis** ;*

*3 °/ que la dissolution anticipée d'une société par le tribunal à la demande d'un associé peut être prononcée pour justes motifs en cas de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ; qu'une telle paralysie est établie par un faisceau d'indices ; qu'en l'espèce, et ainsi que Mme [D] le faisait valoir dans ses écritures, un certain nombre d'éléments étaient réunis démontrant la paralysie du fonctionnement de la SCI Romanon : la mésentente entre concubins et les faits de violences réciproques ayant donné lieu à des condamnations pénales de chacun d'eux, la condamnation pour escroquerie, prononcée contre M. [K]-[Z] pour avoir produit des faux devant le juge aux affaires familiales pour obtenir une décision favorable sur la garde des enfants, le non-respect par M [K]-[Z] de ses obligations d'associé en sous louant irrégulièrement l'appartement par le site Airbnb, le blocage du fonctionnement des organes sociaux en raison de la mésentente irrémédiable entre les deux associés statutairement égaux, la disparition de l'affectio societatis, l'absence depuis 2018 de comptabilité, de bilan, de comptes de résultats, de tenue d'assemblées annuelles ; qu'en jugeant cependant que cette situation de la SCI ne justifiait pas sa dissolution anticipée, sans mieux s'expliquer sur ce faisceau d'indices, la cour d'appel **n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1844-7 5 ° du code civil** ;*

4 °/ que c'est à celui qui est à l'origine de la mésentente entre associés que peut être opposée l'interdiction de demander la dissolution anticipée de la société pour justes motifs ; qu'en l'espèce, tout en constatant que la mésentente entre associés ne pouvait être imputée à l'un ou l'autre des deux associés, la cour d'appel a relevé que la paralysie invoquée par Mme [D] était de son seul fait, pour en déduire que la dissolution anticipée de la société ne pouvait être prononcée ; qu'en statuant ainsi, cependant que Mme [D] n'était pas à l'origine de la mésentente entre les concubins, la cour d'appel **a violé l'article 1844-7 5° du code civil.**

2.2 - Second moyen

Mme [D] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir réputée non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI, alors :

1 °/ qu'une société civile ne peut être valablement constituée que par deux ou plusieurs associés ; que la clause de tontine prévue à l'article 22.3 des statuts de la société civile immobilière Romanon, 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 Romanon, la cour d'appel **a violé l'article 1832 du code civil ;**

2 °/ que la situation dans laquelle, au cours de la vie d'une société, il est procédé à la réunion de toutes les parts sociales en une seule main par le rachat de l'intégralité des parts par l'un des associés, au cours de la vie de la société, qui ne remet pas en cause la validité initiale du contrat de société, est distincte de la situation de l'associé survivant, dans une société pourvue de seulement deux associés, lors de la réalisation de la clause de tontine ; que la cour d'appel relève que l'article 22.2 des statuts de la SCI Romanon 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 ce 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 Romanon et de celles de l'article 1844-5 du code civil, la cour d'appel **s'est prononcée par des motifs inopérants, et a violé les articles 1832 et 1844-5 du code civil.**

3 - PROPOSITIONS DE REJET NON SPÉCIALEMENT MOTIVÉ

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur **le premier moyen**, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes :

Le moyen est inopérant en ses deux premières branches et infondé en ses deux dernières.

En application de l'article 1844-7 5° du code civil, un associé peut demander en justice la dissolution anticipée de la société pour justes motifs, notamment en cas de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société.

Pour écarter la demande de dissolution anticipée de la SCI fondée sur cet article, après avoir écarté celle fondée sur l'application de l'article 22.1 des statuts ¹ de la SCI en cas de vacance de la gérance supérieure à un an, relevant que Mme [D] était toujours gérante de la SCI, la cour d'appel, qui a examiné les indices invoqués par Mme [D], a retenu, d'une part, que la SCI, qui faisait face à ses charges diverses, n'était pas en péril, d'autre part, que l'absence de fonctionnement de la gérance n'était due qu'à Mme [D], qui, gérante depuis la création de la société en 2010, n'avait convoqué d'assemblée générale qu'en 2017 et 2018 et n'avait pas sollicité la désignation d'un administrateur provisoire, et en a souverainement déduit, abstraction faite des motifs surabondants visés par les première et deuxième branches du moyen, que la mésentente entre associés, dont elle a relevé qu'elle était profonde et sans doute définitive, ne paralysait pas le fonctionnement de la SCI.

La cour d'appel, qui n'a pas dit que la paralysie invoquée par Mme [D] était de son seul fait, mais que, l'absence de fonctionnement de la gérance lui étant imputable, la paralysie n'était pas démontrée, a ainsi légalement justifié sa décision.

4 - IDENTIFICATION DES POINTS DE DROIT FAISANT DIFFICULTÉ À JUGER

Validité de la clause de tontine ou d'accroissement dans le contrat de société civile au regard du principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles

5 - DISCUSSION CITANT LES RÉFÉRENCES DE JURISPRUDENCE ET DE DOCTRINE

L'article 22.3 des statuts de la SCI stipule :

« 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 condition suspensive de sa survie et sous condition résolutoire de son prédécès.

En vertu de la rétroactivité de la condition, le survivant sera réputé être propriétaire des parts sociales du prédécédé, depuis leur apport à la société ; par suite, aucun agrément des associés n'est nécessaire. »

Pour rejeter la demande additionnelle de Mme [D] tendant à voir réputée non écrite cette clause, après l'avoir déclarée recevable en retenant qu'elle présentait un lien suffisant avec la demande principale et qu'elle n'était pas prescrite, **la cour d'appel** a essentiellement retenu que si la rétroactivité attachée à la clause heurte *a priori* les exigences de l'article 1832 du code civil en ce qu'elle rend la société unipersonnelle dès l'origine, en violation du principe d'interdiction de l'unicité d'associé, tel n'est en réalité pas le cas dès lors que l'article 22.2 des statuts, qui reprend l'article 1844-5 du code civil, envisage expressément l'hypothèse de la réunion des parts sociales dans les mains d'un seul associé, qu'une société peut être dissoute ou prendre fin de manière anticipée

indépendamment de la clause d'accroissement et que cette clause n'est pas une condition au sens du code civil à défaut de rapport d'obligation entre les parties. Elle en a déduit 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 Romanon et de celles de l'article 1844-5 du code civil* » (paragraphe 89 à 104, p. 15 à 17).

Dans son mémoire ampliatif, Mme [D] fait valoir que la rétroactivité attachée à la clause stipulée à l'article 22.3 des statuts de la SCI heurte, lorsque cette clause porte sur l'ensemble des parts dans une société à deux associés, le principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles, de sorte que la clause doit être réputée non écrite en application des articles 1832 et 1844-10 du code civil (première branche) ; que l'analogie avec la situation de réunion des parts sociales en une seule main prévue par l'article 1844-5 du code civil et l'article 22.2 des statuts de la SCI n'est pas fondée, l'unicité d'associé intervenant alors en cours de vie sociale et non *ab initio* (seconde branche).

Dans son mémoire en défense et son mémoire complémentaire, M. [K] [Z] reprend à son compte la motivation de l'arrêt d'appel, qu'il juge conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation relative à la clause de tontine, qui admet que cette clause opère, par l'existence de droits concurrents sur le bien concerné, tant que la condition de décès de l'une des parties n'est pas réalisée, afin de permettre de concilier la réalité d'une constitution de société à deux personnes et la volonté de protéger l'associé survivant. Il ajoute qu'en toute hypothèse, la condition de décès de l'un des associés n'étant pas réalisée à ce jour, la nullité ne saurait être prononcée ; que si elle devait l'être, elle serait limitée à la seule clause de tontine et pourrait être prononcée sans renvoi par la Cour de cassation statuant au fond.

Le pourvoi pose ainsi la **question, nouvelle, de la validité de la clause de tontine ou d'accroissement stipulée par le contrat de société civile au regard du principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles** ².

5.1 - Sur la clause de tontine ou d'accroissement en général

Il n'est pas discuté et ne paraît pas discutable que la clause stipulée à l'article 22.3 des statuts de la SCI constitue, comme le précise expressément le titre de l'article 22, une **clause d'accroissement**, également appelée **clause de tontine**.

Imaginé par le banquier napolitain Lorenzo Tonti, duquel il tire son nom, pour soutenir les dépenses militaires engagées par Mazarin, ce mécanisme permet **à des personnes d'acquérir un bien pour le compte du survivant d'entre elles**.

En l'absence de consécration textuelle, bien que l'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux (juillet 2022) propose d'y remédier par l'édiction, dans le code civil, des articles 1981 à 1983 au sein du titre dédié aux contrats aléatoires ³, une **définition plus précise** de la clause de tontine peut être trouvée dans le dictionnaire « *Vocabulaire juridique* » ⁴, qui la définit comme celle « *insérée dans un contrat d'acquisition en commun selon laquelle la part du premier mourant doit revenir, à titre gratuit, au survivant ; clause d'acquisition de la totalité d'un bien sous condition de survie qui permet aux acquéreurs de ce bien d'en jouir en commun leur vie durant, mais en vertu de laquelle chaque acquéreur est propriétaire sous condition résolutoire de son prédécès et propriétaire sous condition*

suspensive de sa survie, de telle sorte que, par l'effet de la rétroactivité de la condition, le prémourant est censé n'avoir jamais été propriétaire et le survivant l'avoir été depuis l'acquisition. »

Le plus souvent mobilisée pour des acquisitions immobilières, la clause de tontine ou d'accroissement l'est plus ponctuellement dans le cadre de donations-partage ou de sociétés. Elle permet l'existence de droits concurrents au bénéfice des tontiniers jusqu'à la réalisation de la condition et le retour à des droits exclusifs au bénéfice du tontinier survivant une fois la condition réalisée.

Faute de texte (sauf fiscal, article 754 A du code général des impôts), **le droit applicable** aux clauses de tontine ou d'accroissement est, en l'état, **purement prétorien**.

S'agissant de la validité de la clause, la Cour de cassation a énoncé deux séries de conditions de droit commun, qui s'appliquent quel que soit le cadre juridique dans lequel est stipulée la clause : la rétroactivité et l'aléa.

La rétroactivité permet d'éviter que le pacte tontinier ne heurte le principe de prohibition des pactes sur succession future de l'article 722 du code civil. C'est précisément cet effet rétroactif qui a conduit la Cour de cassation, à l'occasion d'un revirement de jurisprudence [5](#), à consacrer la validité de la clause d'accroissement dans un arrêt de chambre mixte du 27 novembre 1970 ([Ch. mixte., 27 novembre 1970., pourvoi n° 68-10.452., publié](#)) :

Sommaire : Ne constitue pas une clause attribuant au survivant un droit privatif sur une partie de la succession du prémourant, et ne tombe pas sous la prohibition des pactes sur succession future, la convention donnant à chacun des époux séparés de biens acquéreurs d'un immeuble la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition, sous condition de prédécès de son cocontractant.

L'aléa permet de distinguer le pacte tontinier de la donation déguisée [6](#) et doit être double, vital (aléa sur les chances de survie ou de prédécès, supposant une espérance de vie similaire des tontiniers) et économique (aléa sur la chance de bénéfice ou le risque de perte, supposant un investissement équilibré des tontiniers) ; en ce sens, il est jugé :

[1re Civ., 14 décembre 2004., pourvoi n° 02-11.088., publié](#)

Sommaire : L'acquisition d'un bien avec clause d'accroissement ou clause de tontine constitue un contrat aléatoire et non une libéralité.

[1re Civ., 10 mai 2007., pourvoi n° 05-21.011., publié](#)

Sommaire : Une cour d'appel qui constate que l'un des deux associés d'une SCI, dont l'intégralité des parts avait été mise en tontine à titre de pacte aléatoire au profit de celui des deux associés qui survivrait à l'autre, avait financé seul le capital initial et son augmentation et qu'en raison de son état de santé à l'époque de la constitution de la société et de la différence d'âge existant entre les associés il était probable qu'il décède le premier, a pu décider que l'opération litigieuse qui ne présentait aucun aléa, constituait une libéralité.

S'agissant du régime, la Cour de cassation rappelle régulièrement que les tontiniers ont des droits concurrents sur le bien concerné tant que la condition n'est pas réalisée, ce qui a pour conséquence, notamment :

- le droit de chacun à jouir du bien, sous peine de devoir une indemnité en cas de jouissance exclusive [7](#) ;

- l'impossibilité pour le créancier personnel d'un débiteur tontinier d'exercer son droit de gage sur le bien grevé d'une clause de tontine ⁸.

Il résulte de la jurisprudence de la Cour de cassation que la clause de tontine ou d'accroissement est une **notion sui generis**, qui emprunte parfois aux régimes de l'indivision ou de la condition (voir les arrêts précités), sans toutefois s'y soumettre totalement ; ainsi :

[1re Civ., 27 mai 1986, pourvoi n° 85-10.031, publié](#) : **exclusion du droit au partage**

Sommaire : La clause stipulée en 1973 dans l'acte d'achat d'un immeuble acquis en commun par deux personnes aux termes de laquelle " le premier mourant sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété de l'immeuble, laquelle sera censée avoir toujours reposé sur la tête du survivant ", est licite et il en résulte que, sauf en ce qui concerne le droit de jouissance, une telle clause rend jusqu'au décès du prémourant incompatibles entre eux les droits des parties à la propriété de l'immeuble, puisque seul le survivant en est titulaire depuis la date d'acquisition. Il s'ensuit donc une absence d'indivision excluant le droit au partage.

[3e Civ., 5 décembre 2012, pourvoi n° 11-24.448, publié](#) : **exclusion de la règle permettant de réputer accomplie la condition dont on a empêché la réalisation**

Sommaire : Ayant relevé qu'un couple avait acquis une maison d'habitation avec clause d'accroissement, dite de tontine, et que cette clause conférait à l'acquéreur dernier vivant la propriété de l'immeuble tout entier à partir du jour de son acquisition, une cour d'appel en a exactement déduit qu'il n'existait pas dans les rapports entre les parties un débiteur d'obligation et un créancier et que l'article 1178 du code civil n'était pas applicable.

5.2 - Sur la validité de la clause de tontine ou d'accroissement dans le contrat de société civile en particulier

Comme indiqué *supra* et ainsi que le relève le mémoire ampliatif, la **question** de la validité de la clause de tontine ou d'accroissement dans le contrat de société civile est **inédite** à hauteur de cassation.

Elle semble également l'être à hauteur d'appel, sauf à signaler un arrêt ayant eu à statuer sur la question de la possibilité d'ordonner la dissolution anticipée d'une société en présence d'une clause statutaire de tontine (CA Nancy, 19 juin 2024, RG n° 23/00693 ; l'arrêt retenant que la clause de tontine ne fait pas obstacle à la dissolution anticipée).

La question est posée au regard du **principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles** énoncé à l'article 1832 du code civil qui dispose, en son alinéa 1^{er}, que « *La société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter.* »

Si l'alinéa 2 de ce texte admet que la société puisse « *être instituée, dans les cas prévus par la loi, par l'acte de volonté d'une seule personne* », tel n'est pas le cas pour la société civile, seules certaines sociétés commerciales (la SARL/EURL et la SAS/SASU) étant concernées par cette exception.

Relevons d'emblée qu'aucune décision de la Cour de cassation n'est non plus intervenue au sujet de clauses de tontine ou d'accroissement stipulées dans des contrats de sociétés commerciales pour lesquelles la question se pose dans les mêmes termes, sauf pour les SARL et SAS qui peuvent être unipersonnelles.

En effet, par l'attribution rétroactive de la propriété des parts sociales au seul tontinier survivant qu'elle induit, la clause de tontine ou d'accroissement est susceptible de heurter le principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles lorsque le pacte tontinier porte sur l'ensemble des parts sociales.

Contre l'illicéité, on peut relever, comme la cour d'appel et le mémoire en défense, que le code civil envisage l'hypothèse de la réunion des parts sociales de plusieurs associés dans les mains d'un seul associé à l'article 1844-5 du code civil (repris en substance par l'article 22.2 des statuts de la SCI), qui dispose :

« La réunion de toutes les parts sociales 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. 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. »

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société. »

Ce texte ne distinguant pas selon la cause de la réunion des parts en une seule main, on pourrait ainsi admettre qu'il s'applique lorsque cette réunion résulte de l'application d'une clause statutaire de tontine ou d'accroissement, dont l'effet, certes rétroactif, n'opère qu'en cours de vie sociale, au décès de l'avant-dernier tontinier, et n'est pas totalement certain, dès lors que la société peut prendre fin de manière anticipée pour une autre cause.

Pour l'illicéité, on pourrait au contraire considérer que la rétroactivité attachée au pacte tontinier affecte la formation même du contrat de société, par la potentialité unipersonnelle qu'il induit *ab initio*.

D'après nos recherches, c'est en ce sens que semble être l'ensemble de la doctrine s'étant intéressée à la question qui, tout en pointant le risque juridique encouru, suggère une solution consistant à laisser, soit aux associés tontiniers soit à d'autres associés, quelques parts sociales hors clause de tontine ⁹.

Peut notamment être cité un extrait du Le Lamy Patrimoine sur la question, qui résume les enjeux, sur les plans civil et fiscal.

« b) Société civile et tontine

Les praticiens ont imaginé pour contrecarrer la règle fiscale de l'article 754 A du Code général des impôts (voir nos 225-325 et s.), d'utiliser la société et la tontine pour aboutir à un résultat similaire : la possibilité pour le dernier vivant des concubins de rester seul propriétaire du logement commun. L'idée de base est la même que pour l'acquisition immobilière directe. Simplement on considère que l'apport tontinier à une vraie société (c'est-à-dire non fictive) n'entre pas dans le champ d'application de l'article 754 A du Code général des impôts qui concerne uniquement les « contrats d'acquisition en commun ». Un apport n'est pas l'achat d'un actif social ! L'administration fiscale a repris ce raisonnement (BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-10, no 200). Cette solution appelle des remarques au plan civil et au plan fiscal.

1. Au plan civil

Les apports sont faits par moitié – en général – par chacun des concubins, et sont rémunérés par des parts sociales attribuées pour le tout sous la condition suspensive d'être le dernier vivant des apporteurs. Pour se conformer à l'article 1843-2 du Code civil, chaque apporteur réalise son apport pour le compte du survivant d'entre eux (voir Lemaire V.-H. et Lefebvre J., Tontine et

société : l'alliance contre nature ?, JCP N 2011, 1055). La technique juridique utilisera là aussi le jeu de la condition suspensive de la survie. La Cour suprême n'a semble-t-il jamais fait connaître sa position sur la validité d'un tel pacte. Une réponse ministérielle l'avait approuvée (Rép. min. à QE no 12029, JOAN Q., 8 sept. 1979, p. 7151), la doctrine est dans l'expectative (Raffray J.-G., Tontine et société, JCP N 1988, I, p. 33).

On a parfois contesté la possibilité d'avoir recours à cette solution, car, au décès du premier des concubins, la rétroactivité de la condition fait qu'un seul des concubins est associé depuis la constitution. Or, il faut être deux pour constituer une société. Cette remarque ne nous semble pas décisive :

— d'une part, les sociétés unipersonnelles ne sont plus nulles de nos jours, que ce soit les EURL (SARL ayant un seul associé, ce qui est rendu possible par la loi no 85-697 du 11 juillet 1985) ou que ce soit à la suite de la réunion de toutes les parts en une seule main prévue par l'article 1844-5 du code civil qui n'entraîne pas la dissolution de plein droit. On peut, bien sûr, dire que la réunion de toutes les parts en une seule main suppose que préalablement il y a eu plusieurs associés. La règle ne concernerait pas la constitution d'une société avec un seul associé qui demeurerait prohibée, hormis le cas de l'EURL !

— d'autre part, et surtout, si l'on retient l'argument précédent comme valable, pour refuser la qualification de société, en présence d'un seul associé lors de la constitution, rien n'empêche de ne faire porter la tontine que sur une partie des parts. On pourrait ainsi avoir une société civile de 100 parts, dont une part par associé, souscrite de façon classique, et 98 parts souscrites avec tontine. Le résultat est qu'au décès du premier des concubins, le survivant sera titulaire des 99 parts, une comme souscripteur initial et 98 parts du fait du jeu de la condition suspensive de sa survie. Les héritiers du prédécédé auront vocation à hériter d'une part, sauf jeu d'une clause d'agrément.

La solution civile ainsi retenue ne nous paraît pas critiquable. La société pourra ensuite acquérir le logement ou tous les lieux de vie des concubins (sur les inconvénients de la tontine, les difficultés de cession en cas de mésentente, voir nos225-325 et s.). Il faudra que la société « vive » c'est-à-dire que ses comptes soient tenus, que valorise son patrimoine, sinon elle pourrait être considérée comme fictive.

L'utilisation de la tontine constituée sur l'usufruit des parts sociales supportera les mêmes observations que la tontine en usufruit utilisée lors de l'acquisition d'un bien immobilier en propriété et directement par les concubins.

2. Au plan fiscal

1o En pleine propriété

Pour la doctrine l'article 754 A du Code général des impôts peut s'appliquer dans l'hypothèse d'achat de parts sociales permettant de détenir le logement, si l'acte d'achat contient une clause de tontine.

Il en va différemment si la tontine est incluse dans les statuts de la société, lors de sa constitution. L'article 754 A ne vise pas cette hypothèse. Le droit commun doit donc s'appliquer, sauf l'hypothèse d'abus de droit. En conséquence, ce sera le droit d'enregistrement de 5 % (CGI, art. 726) qui sera dû au décès du premier des concubins. Il y aurait, bien sûr, abus de droit, si la société n'avait été constituée que pour échapper à l'article 754 A du Code général des impôts et ne comportait par exemple que l'acquisition d'un bien. Si, au contraire, la société existe véritablement au plan économique, c'est-à-dire que, outre la tenue des documents juridiques et comptables, elle a une activité de gestion de divers biens apportés par les associés, elle ne devrait pas encourir le reproche de fictivité et donc être soumise à la règle fiscale favorable.

Attention cependant, lorsque l'aléa de la durée de vie de l'un tontinier est quasi inexistant (grosse différence d'âge ou maladie grave), la requalification en donation peut coûter très cher. Voir un exemple porté devant le Comité de l'abus de droit fiscal (www.impots.gouv.fr, CADF/AC no 4/2021, 6 mai 2021, aff. no 2021-08). »

Cet extrait fait référence à une réponse ministérielle de 1979, dont le contenu, essentiellement fiscal, est le suivant :

« 12029. — 10 février 1979. — M. Antoine Rufenacht interroge M. le ministre du budget sur les conséquences fiscales éventuelles du jeu d'une clause tontinière insérée dans les statuts d'une société civile ou commerciale. Un père et un ou plusieurs de ses enfants constituant ensemble une société ont décidé d'insérer dans les statuts une telle clause aux termes de laquelle, en cas de décès de l'un d'entre eux, les autres associés deviendront automatiquement les détenteurs de ses droits sociaux. L'incertitude règne, au plan fiscal, car l'insertion d'une clause tontinière peut avoir pour conséquence d'éviter le paiement des droits de mutation sur la valeur des droits sociaux objets de la clause. Il lui demande donc de lui indiquer les suites fiscales que peut comporter l'introduction et le jeu d'une clause tontinière.

Réponse . — *En principe et sous réserve d'un examen des termes du contrat de constitution de société, une convention de la nature de celle visée par l'honorable parlementaire est considérée comme conférant au survivant des associés la totalité des droits sociaux sous condition de sa survie et à chaque associé la propriété de ses parts sociales sous la condition résolutoire de son prédécès. Dès lors, tant qu'il reste au moins deux associés vivants, le décès de chaque associé entraîne la cession de ses parts sociales aux associés survivants, avec en conséquence l'obligation pour ces derniers de payer le droit prévu pour les mutations à titre onéreux desdites parts. Le décès du dernier des prémourants rend le survivant propriétaire de la totalité des droits sociaux ; le transfert ainsi opéré donne ouverture soit au droit de cession dit à raison de l'acquisition des parts dont ce dernier n'était pas déjà propriétaire, soit au droit de vente d'après la nature des biens composant la part d'actif social correspondante s'il y a application de la présomption établie par l'article 727 du code général des impôts ou si, s'agissant d'une société civile constituée avant le 1 juillet 1978, la réunion de la totalité des parts en une seule main entraîne la dissolution de la société ; ce droit de cession ou de vente est liquidé au tarif en vigueur à la date du décès et sur la valeur appréciée à cette date qui est celle de la réalisation de la condition suspensive (C. G. I., art. 676). »*

C'est à l'aune de ces éléments que la Cour de cassation devra se prononcer.

5.3 - Sur la sanction de l'éventuelle illicéité de la clause de tontine ou d'accroissement dans le contrat de société civile en particulier

A supposer la clause de tontine ou d'accroissement illicite, comme heurtant le principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles, lorsqu'elle est stipulée dans les conditions rappelées au 5.2, se pose la **question de la sanction encourue** , notamment son moment et sa nature.

S'agissant du moment de la sanction , le mémoire en défense suggère que l'illicéité de la clause n'aurait lieu d'être sanctionnée qu'une fois la condition réalisée, en ce que ce ne serait qu'à ce moment qu'apparaîtrait l'unipersonnalité prohibée de la société. Une telle position, qui laisse de côté l'effet rétroactif attaché au pacte tontinier, rejoint celle contre le principe même de l'illicéité et ne semble pas forcément compatible avec la nature de la sanction encourue - la nullité ou le réputé non écrit - (voir *infra*), qui s'apprécie au jour de la formation du contrat.

S'agissant de la nature de la sanction , précisément, il semble acquis qu'il faille se référer à l'article 1844-10 du code civil, qui dispose, dans sa rédaction, applicable à la date

des statuts, antérieure à celle issue de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 :

« La nullité de la société ne peut résulter que de la violation des dispositions des articles 1832, 1832-1, alinéa 1er, 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.

La nullité des actes ou délibérations des organes de la société ne peut résulter que de la violation d'une disposition impérative du présent titre ou de l'une des causes de nullité des contrats en général. »

Relevons que la récente réforme de ce texte, intervenue par ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025, confirme l'importance du principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles, qui n'a pas été atteint par la restriction des causes de nullité de la société (l'alinéa 1^{er} disposant désormais : *« 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. »*)

L'article 1844-10 du code civil semble ainsi, d'une part, distinguer les illicéités affectant le contrat de société et les statuts de celles affectant les actes et délibérations des organes de la société, d'autre part, pour la première catégorie, associer à chaque cause d'illicéité une sanction qui lui est propre (soit nullité de la société, soit clause statutaire réputée non écrite).

A cet égard, la violation du principe d'interdiction des sociétés unipersonnelles édicté par l'article 1832 du code civil relève du premier alinéa de l'article 1844-10 du code civil et entraîne en principe la nullité de la société.

Doit-il en être ainsi lorsque, comme au cas d'espèce, cette illicéité résulte de l'application d'une clause statutaire, dont la seule neutralisation permettrait d'échapper à la nullité de la société ? C'est la position des parties, notamment de Mme [D] qui soutient, comme elle le faisait en appel (conclusions p. 21), que *« la clause de tontine prévue aux statuts de la société Romanon devait être déclarée non-écrite afin d'éviter la nullité de la société elle-même. »* ¹⁰ Seul le réputé non écrit de la clause était du reste demandé, à l'exclusion de la nullité de la SCI.

Cette solution, bien que peu compatible avec la lettre de l'article 1844-10 du code civil, pourrait se recommander de son esprit, consistant à limiter, autant que possible, les nullités en droit des sociétés pour des raisons évidentes de sécurité juridique. A cet égard, on a déjà vu que les causes de nullité étaient limitativement énumérées et avaient été, récemment encore, restreintes. La même tendance se constate avec l'encadrement strict des effets des nullités encourues : pas de nullité en cas de régularisation (articles 1844-11 à 1844-13 du code civil), absence de rétroactivité en cas de nullité prononcée (article 1844-15 du code civil)...

Rappelons que ce dernier article précise :

« Lorsque la nullité de la société est prononcée, elle met fin, sans rétroactivité, à l'exécution du contrat.

A l'égard de la personne morale qui a pu prendre naissance, elle produit les effets d'une dissolution prononcée par justice. »

Il en résulte que les deux sanctions n'ont pas le même effet : la nullité de la société produit les effets d'une dissolution judiciaire, tandis que le réputé non écrit de la clause statutaire de tontine ou d'accroissement neutralise uniquement ladite clause, la société se poursuivant.

Ces deux sanctions se distinguent également de l'article 1844-5 du code civil qui prévoit, en cas de réunion de toutes les parts sociales en une seule main, que la dissolution n'est pas encourue de plein droit, mais peut être demandée par tout intéressé si la situation n'est pas régularisée dans le délai d'un an.

Sur l'esprit des nullités en droit des sociétés, on peut citer le répertoire Dalloz de droit des sociétés consacré aux nullités §35 (Nadège Jullian, Sandrine Tisseyre) :

« En somme, si la méconnaissance des éléments fondamentaux du contrat de société est susceptible d'entraîner la nullité de la société, c'est à la condition, tout d'abord, que la nullité soit mentionnée et qu'une autre sanction, telle que le réputé non écrit, n'ait pas été préférée pour maintenir la société tout en annihilant la stipulation contraire à une disposition impérative. Est ici à nouveau prégnante la tension entre le respect des conditions impératives de formation, empreinte contractuelle de la société, et l'objectif de maintien de la personne créée, un caractère institutionnel. »

C'est à l'aune de ces éléments que la Cour de cassation devra, le cas échéant, se prononcer.

5.4 - Sur la portée et les conséquences d'une éventuelle cassation sur le second moyen

Dans son mémoire complémentaire, M. [K] [Z] suggère, en cas de cassation sur le second moyen, que la Cour de cassation statue au fond, en disant non écrite la clause de l'article 22.3 des statuts de la SCI.

Avis 1015 du code de procédure civile

Si une cassation était prononcée sur le second moyen, elle pourrait l'être sans renvoi, en application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

Statuant au fond pour une bonne administration de la justice, la Cour de cassation pourrait dire que la clause de tontine ou d'accroissement de l'article 22.3 des statuts de la SCI est réputée non écrite en ce qu'elle est, par son effet rétroactif, contraire à la disposition de l'article 1832 du code civil imposant que la société soit instituée par au moins deux personnes.

Le présent avis est susceptible de faire l'objet d'observations de la part des avocats constitués dans le dossier, dans le délai de quinze jours à compter de la mise en ligne du présent rapport.

¹Lequel ne fait que reprendre les dispositions de l'article 1846-1 du code civil

²La violation de l'article 1843-2 du code civil, invoquée en appel par Mme [D], n'est plus soutenue dans le cadre du présent pourvoi

³« Article 1981 La tontine est le contrat par lequel, lors de la cession d'un bien à deux ou plusieurs personnes en commun, il est prévu que le survivant des cessionnaires est réputé seul cessionnaire depuis le jour de la conclusion du contrat.

Elle prend fin au décès du premier des cessionnaires ou, s'ils sont plusieurs, de l'avant-dernier.

Toutefois, le tontinier qui a commis envers l'autre l'un des actes visés aux articles 726 et 727 est déchu du bénéfice de la tontine. Les dispositions des articles 727-1 à 729-1 lui sont applicables en tant que de raison.

Article 1982 Pendant toute la durée du contrat, les tontiniers ont, sur le bien acquis, les droits et les devoirs de propriétaires indivis. Nul d'entre eux toutefois ne peut provoquer le partage ni, sauf convention contraire, céder ses droits dans la tontine.

Article 1983 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. »

⁴Gérard Cornu, Association Henri Capitant, PUF, 18^e édition, 2024-2025

⁵Antérieurement ; Cass. ch. req., 24 janv. 1928

⁶Sur l'incidence fiscale d'une requalification d'un pacte tontinier en donation déguisée, voir l'affaire n° 2021-08 du Comité de l'abus de droit fiscal

⁷[1re Civ., 9 février 1994, pourvoi n° 92-11.111, publié](#) ; [1re Civ., 9 novembre 2011, pourvoi n° 10-21.710, publié](#) ; [3e Civ., 17 décembre 2013, pourvoi n° 12-15.453, publié](#)

⁸[1re Civ., 18 novembre 1997, pourvoi n° 95-20.842, publié](#)

⁹*La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 10, 8 Mars 1996, Tontine et contrat de société (Jean Guirec Raffray) ; La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 5, 04 février 2011, 1055 - Tontine et société : l'alliance contre nature ? (Hugues Lemaire et Juliette Lefebvre) ; Gazette du palais, 23 février 2013 - Observations sur les clauses de tontine insérées dans les statuts d'une société (Michel Leroy) ; La Semaine Juridique Notariale et immobilière n° 25 du 23 juin 2023 - Pourquoi détenir le logement en société ? (Xavier Lièvre, Yann Judeau et Paul Bernard) ; Revue Lamy Droit civil, N° 217, 1er septembre 2023 - Du bon usage de la tontine pour acquérir un bien immobilier (Sabrina Le Normand-Caillère) ; Revue des sociétés 1996 p.731 - La clause de tontine dans les sociétés de capitaux (François-Denis Poitrinal) ; Les Nouvelles Fiscales, N° 842, 15 février 2001 (Guillaume Hublot)*

¹⁰Elle indiquait néanmoins, en page 24 de ses conclusions d'appel : « En outre, son application aboutirait tout droit à la nullité de la société. »