

Quand une clause de tontine entraîne la nullité d'une SCI



© 2026 Les Echos Publishing

Peu connue, la clause de tontine (appelée également clause d'accroissement) est une clause particulière insérée généralement dans un acte notarié lors d'un achat immobilier. Elle permet à deux ou plusieurs personnes qui acquièrent un bien immobilier ensemble de convenir que seul le survivant d'entre eux sera propriétaire du logement acquis.

En pratique, de leur vivant, chaque « tontinier » est considéré comme copropriétaire du bien. Au décès de l'un d'eux, le défunt est censé n'avoir jamais acheté, le survivant étant alors considéré comme le seul propriétaire de la maison depuis l'origine.

Si cette clause présente certains avantages, principalement en matière successorale, elle doit toutefois être maniée avec précaution. C'est précisément ce que rappelle une affaire récemment tranchée par la Cour de cassation.

Une situation pouvant être régularisée ?

Dans cette affaire, un couple, en concubinage, avait constitué, à parts égales, une société civile immobilière (SCI) afin d'acquérir un bien immobilier destiné à la location. Dans les statuts de la société, une clause de

tontine avait été insérée et prévoyait, comme en veut l'usage, qu'en cas de décès de l'un deux, l'ensemble des parts de la SCI de l'associé décédé seraient censées avoir toujours appartenu à l'associé survivant.

Après la rupture du couple, l'ex-concubine avait demandé en justice la dissolution anticipée de la SCI et que la clause de tontine soit réputée non écrite car, selon elle, elle était contraire à l'exigence de pluralité d'associés (en l'espèce, en cas de décès, les parts auraient été réunies entre les mains d'un seul associé).

Une demande qui n'a cependant pas trouvé d'écho favorable devant la cour d'appel. Pour justifier le rejet de la demande de l'ex-concubine, les juges avaient relevé que la survenue des événements prévus par la tontine, si elle affectait l'acte juridique dans sa globalité, ne remettait pas en cause la validité du contrat de société qui possédait, dès l'origine, tous les éléments légalement constitutifs. Sachant que, après le décès, la situation pouvait être régularisée (en intégrant, par exemple, de nouveaux associés). Pour la cour d'appel, la clause de tontine était donc valable.

Une nullité dès l'origine

Une solution à laquelle la Cour de cassation n'a pas adhéré ! En effet, les juges de la haute juridiction ont souligné que lorsqu'elle porte sur l'ensemble des parts d'une société civile, la clause statutaire de tontine est contraire aux règles imposant que la société soit instituée par deux ou plusieurs personnes. La Cour de cassation a conclu qu'une clause de tontine intégrée à des statuts entraîne la nullité de la société.

Moralité, avant d'intégrer des clauses « particulières » dans les statuts d'une société civile, il est fortement conseillé de se faire accompagner par un professionnel du conseil !

[Cassation civile 3e, 9 avril 2026, n° 25-15992](#)

© 2026 Les Echos Publishing