**CONTRAT DE SOCIÉTÉ (modèle)**

Entre

**Gina D.**

**Adresse**

**CP/Lieu**

et

**Simon K.**

**Adresse**

**CP/Lieu**

Gina D. et Simon K. forment une société simple conforme à l’article 530 et aux suivants du Code des obligations. **Les buts** de cette société sont les suivants :

 **LA PROPRIÉTÉ COMMUNE, L’UTILISATION ET L’ENTRETIEN DU BIEN IMMOBILIER (ADRESSE : ROSENWEG 7, 6003 LUCERNE).**

Pour permettre à Gina D. d’utiliser ses avoirs de caisse de retraite en tant que ressources propres, nous convenons d’une copropriété contraire à la règle légale. L’achat du bien immobilier a été financé de la manière suivante :

* Gina D. : 150 000 francs (ressources propres, versement anticipé des avoirs de caisse de retraite)
* Simon K. : 50 000 francs (ressources propres)
* Prix d’achat restant : crédit hypothécaire de 600 000 francs.

Gina D. est inscrite au registre foncier en tant que copropriétaire des trois quarts du bien immobilier, et Simon K. en tant que copropriétaire du quart restant. Dans les mêmes proportions, ils participent aussi à la gestion des actifs de la société, ainsi que de celle des bénéfices et des pertes. Gina D. et Simon K. apportent chacun une part égale aux cotisations nécessaires, comme les intérêts hypothécaires, les amortissements, les frais accessoires et ceux relatifs à l’entretien du bien immobilier.

Chaque actionnaire a le droit de demander la dissolution de la société, en respectant un délai de préavis d’une durée de six mois. Gina D. aura le droit, à l’issue de ce délai, de reprendre le bien immobilier en tant que propriétaire exclusive de ce dernier. Si Gina D. et Simon K. ne parviennent pas à s’entendre sur le prix de rachat dans un délai de trois mois, la banque hypothécaire recevra une estimation de la valeur vénale du bien immobilier, reconnue par les deux parties comme valeur déterminante. Simon K. recevra un prix de rachat correspondant au quart du solde suivant : la valeur vénale déduction faite de la charge hypothécaire, de la moitié de l’impôt sur les gains immobiliers et des droits de mutation, ainsi que de celle des tous les frais pour le notaire et le service cadastral.

Si Gina D. ne peut pas payer ce prix de rachat à Simon K. dans les huit mois qui suivent le préavis, le bien immobilier sera mis en vente. La société Makler AG (adresse : Seestrasse 5, 6000 Lucerne), sera mandatée. Le produit de la vente, déduction faite de la dette hypothécaire et des coûts de liquidation, sera réparti entre les deux actionnaires, proportionnellement à la quote-part de chacun dans les ressources propres.

Si l’estimation de la valeur vénale de la banque hypothécaire, reconnue comme valeur déterminante, est inférieure au prix d’achat (dépréciation), les deux parties auront le droit d’exiger une vente publique aux enchères dans un délai d’un mois. Le produit de la vente, déduction faite de tous les frais et de la dette hypothécaire, sera réparti proportionnellement à la quote-part de chaque actionnaire dans les ressources propres.

En cas de décès d’un(e) des actionnaires, la part de ce (cette) dernier (dernière) reviendra à l’autre partie. Les héritiers de l’actionnaire défunt(e) recevront une indemnité : un versement en espèces correspondant à la part de liquidation du (de la) défunt(e) à la date de son décès, conformément aux dispositions précisées précédemment.

Lucerne, le 31 octobre 2018

Gina D. Simon K.