

RCS : VIENNE  
Code greffe : 3802

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de VIENNE atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2003 D 80003  
Numéro SIREN : 444 593 941  
Nom ou dénomination : 3 D

Ce dépôt a été enregistré le 21/12/2023 sous le numéro de dépôt A2023/008765

3 D

Société civile immobilière au capital de 40 000 euros  
Siège social : 6 rue des Acacias, ZA Les Serpollières 38460 ST ROMAIN DE JALIONAS  
444 593 941 RCS VIENNE

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 10 NOVEMBRE 2023**

L'an deux-mille vingt-trois,  
Le dix novembre,  
A seize heures,

Les associés de la société 3 D, société civile au capital de 40 000 euros, divisé en 400 parts de 100 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents en entrant en séance.

Sont présents ou représentés :

- **Monsieur Laurent D'ADDARIO,**  
Nu-proprétaire de DEUX CENTS parts, ci ..... 200 PARTS

- **Monsieur Stéphane D'ADDARIO,**  
Nu-proprétaire de DEUX CENTS parts, ci ..... 200 PARTS

- **La société MGOP D'ADDARIO,**  
Représentée par M. Stéphane D'ADDARIO  
Usufruitière de QUATRE CENTS parts sociales, ci ..... 400 PARTS

**TOTAL des parts représentées : QUATRE CENTS, ci ..... 400 PARTS**

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Stéphane D'ADDARIO, co-gérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

- Lecture du rapport de la gérance,
- Autorisation à donner pour la cession de l'usufruit temporaire des parts sociales au profit de la société MGOP D'ADDARIO pour une période complémentaire,
- Agrément de la société MGOP D'ADDARIO en qualité d'associé pour la période complémentaire,

SD LD

- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de l'usufruit temporaire des parts sociales,
- Mise en conformité de l'adresse du siège social sur la base du certificat de numérotage délivré par le Maire de la commune de ST ROMAIN DE JALIONAS ;
- Pouvoir à donner à la gérance pour établir un nouvel avenant à bail commercial ayant pour objet de mettre en conformité l'adresse du bien immobilier donné à bail à la société MGOP D'ADDARIO,
- Refonte des statuts,
- Questions diverses.
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la feuille de présence,
- le rapport de la gérance,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration. Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

#### **PREMIERE RESOLUTION - AUTORISATION DE LA CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DES PARTS ET AGREMENT DE LA SOCIETE MGOP D'ADDARIO SOCIETE EN QUALITE D'ASSOCIE**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et rappelé :

- qu'aux termes d'un acte SSP en date à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38) du 26 novembre 2015, enregistré au service des impôts des entreprises de VIENNE le 1<sup>er</sup> décembre 2015, bordereau n° 205/1 597, case 7, il a été procédé à la cession de l'usufruit temporaire des 400 parts sociales détenues dans le capital social de la SCI 3 D par Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, à concurrence de 200 parts chacun en ce qui le concerne, au profit de la société la société MGOP D'ADDARIO, pour une durée de 12 années, à compter fiscalement rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2015, pour se terminer à compter de l'assemblée générale des associés de la société statuant sur les comptes à clore au 31 décembre 2026, moyennant le prix principal de QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (92 240 €) pour les QUATRE CENTS (400) parts sociales composant le capital social de la SCI 3 D, soit un prix de cession de l'usufruit temporaire évalué à DEUX CENT TRENTE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (230,60 €), par part, en application de l'article 669-II du code Général des impôts.

SD LD

- décide de proroger la durée de la cession de l'usufruit temporaire des parts sociales consentie au profit de la société MGOP D'ADDARIO, pour une période complémentaire, à compter rétroactivement fiscalement du 1<sup>er</sup> janvier 2023, moyennant un prix complémentaire valorisé au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à QUATRE VINGT NEUF MILLE VINGT ET UN EUROS (89 021 €), pour les QUATRE CENTS (400) parts sociales de la SCI 3 D, soit un prix de cession de l'usufruit temporaire de DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (222.55 €) par part,

et conformément à l'article 12 des statuts, déclare autoriser ladite cession, et agréer expressément la société MGOP D'ADDARIO, en qualité d'associé pour la période complémentaire, à compter du jour où la cession sera signifiée à la Société ou du jour du dépôt d'un original de l'acte de cession au siège de la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

## **DEUXIEME RESOLUTION - MODIFICATION DES STATUTS SOUS RESERVE DE LA REALISATION DE LA CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DES PARTS SOCIALES**

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la cession de l'usufruit temporaire des parts sociales, autorisée, que l'article 7 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter du jour où cette cession sera rendue opposable à la Société.

### **« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)**.

Il est divisé en **QUATRE CENTS (400)** parts sociales de **CENT EUROS (100 €)** chacune, numérotées de 1 à 400, réparties comme suit :

**- Monsieur Stéphane D'ADDARIO,**

Propriétaire de la nue-propriété de deux cents parts sociales, ci, ..... 200 PARTS NP  
Numérotées de 1 à 5 inclus et de 11 à 205 inclus

**- Monsieur Laurent D'ADDARIO,**

Propriétaire de la nue-propriété de deux cents parts sociales, ci, ..... 200 PARTS NP  
Numérotées de 6 à 10 inclus et de 206 à 400 inclus

**- La société MGOP D'ADDARIO,**

Titulaire de l'usufruit temporaire\* de quatre cents parts sociales, ci ..... 400 parts UF  
Numérotées de 1 à 400 inclus

**Total égal au nombre de parts composant le capital social :**

**Soit QUATRE CENTS PARTS, ci ..... 400 PARTS »**

*\*L'usufruit temporaire des parts sociales prendra fin à compter de l'assemblée générale des associés de la SCI 3 D statuant sur les comptes à clore au 31 décembre 2032, conformément à l'avenant à l'acte de cession de l'usufruit temporaire conclu entre les parties en date du 10 novembre 2023.*

SD LD

*A l'expiration de cette période et, à défaut de renouvellement, Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, associés nus-propriétaires, retrouveront de plein droit et sans formalité, la pleine et entière propriété des parts sociales démembrées. »*

Cette modification étant soumise à la double condition suspensive de la réalisation définitive de la cession de l'usufruit temporaire et de sa signification à la société par acte extra-judiciaire en application de l'article 1690 du Code civil, ou par le dépôt d'un original en application de l'article L.221-14 du Code de commerce, elle prendra effet à compter du jour de la signification ou dudit dépôt.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

### **TROISIEME RESOLUTION – MISE EN CONFORMITE DE L'ADRESSE DU SIEGE SOCIAL SUR LA BASE DU CERTIFICAT DE NUMEROTAGE**

L'Assemblée générale, sur la base du certificat de numérotage délivré par le Maire de la commune de ST ROMAIN DE JALIONAS, en date du 12 mai 2023, décide de mettre en conformité la nouvelle adresse du siège social de la société.

En conséquence, l'adresse du siège de notre société ainsi libellée :

- 6 rue des Acacias, ZA Les Serpollières 38460 SAINT ROMAIN DE JALIONAS,
- est remplacée, à compter de ce jour, par : 200 rue des Acacias, ZA Les Serpollières 38460 SAINT ROMAIN DE JALIONAS

L'article 4 des statuts a été mis à jour en conséquence.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

### **QUATRIEME RESOLUTION – POUVOIR A DONNER A LA GERANCE POUR ETABLIR UN NOUVEL AVENANT A BAIL COMMERCIAL**

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée générale donne tous pouvoirs à la gérance à l'effet d'établir un nouvel avenant à bail commercial ayant pour objet de mettre en conformité l'adresse du bien immobilier donné à bail commercial à la société MGOP D'ADDARIO, en vertu d'un acte du 30 mai 2017 et de son avenant du 27 avril 2022, sur la base du certificat d'adressage délivré par le Maire de la commune de ST ROMAIN DE JALIONAS, en date du 12 mai 2023.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

### **CINQUIEME RESOLUTION – REFORTE DES STATUTS**

L'Assemblée générale décide de procéder à la mise à jour des statuts et dans un but de simplification, adopte, après lecture article par article, un nouveau texte de pacte social en remplacement de l'ancienne formule corrélativement abandonnée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

SD LD

## **SIXIEME RESOLUTION - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance pour constater par un procès-verbal dressé après la signification à la Société ou du dépôt d'un original de l'acte de cession de l'usufruit temporaire des parts sociales au siège de la Société, le caractère définitif de la modification ci-dessus apportée aux statuts, au jour de cette signification ou du dépôt d'un original.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par la gérance et les associés présents ou représentés.

**Laurent D'ADDARIO**



**Pour la société MGOP D'ADDARIO  
Stéphane D'ADDARIO**



**Stéphane D'ADDARIO**





Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
VIENNE  
Le 23/11/2023 Dossier 2023 00044134, référence 3804P05 2023 A 01567  
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Guillaume PRIGENT  
Contrôleur des Finances Publiques

## **AVENANT**

A L'ACTE DE CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE  
DE PARTS SOCIALES DE LA SCI 3 D DU 26 NOVEMBRE 2015

**- CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS SOCIALES POUR UNE PÉRIODE  
COMPLEMENTAIRE ET PAIEMENT D'UN COMPLÉMENT DE PRIX DE CESSION -**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

#### **1 - Monsieur Stéphane D'ADDARIO,**

Né le 7 Septembre 1971 à BOURGOIN JALLIEU (38), de nationalité française,  
Demeurant 58 Chemin des Sables – 38460 SAINT ROMAIN DE JALIONAS,  
Marié sous le régime de la séparation de biens avec Madame Christel LEFRANC, née le 17  
novembre 1974 à ALBI (81) aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître NAZ, Notaire à  
CREMIEU (38) le 4 Juillet 2006, préalable à leur union célébrée le 8 Juillet 2006 à VILLEMOIRIEU  
(38), régime non modifié à ce jour ainsi déclaré,

**Ci-après dénommé « le Cédant », de première part**

#### **2 - Monsieur Laurent D'ADDARIO,**

Né le 14 Juillet 1972 à BOURGOIN JALLIEU (38), de nationalité française,  
demeurant 1 Rue du Four – 38460 VILLEMOIRIEU,  
Marié sous le régime de la séparation de biens avec Madame Nathalie BONORA, née le 14 mars  
1973 à LYON 9<sup>ème</sup> (69) aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Alain CARMINATI,  
Notaire à PONT DE CHERUY (38) le 26 Mai 2001, préalable à leur union célébrée le 2 Juin 2001 à  
TIGNIEU JAMEYZIEU (38), régime non modifié à ce jour ainsi déclaré,

**Ci-après dénommé « le Cédant », de deuxième part**

#### **3 - La société MGOP D'ADDARIO,**

Société à responsabilité limitée au capital de 300 000 €, ayant son siège social à SAINT ROMAIN  
DE JALIONAS (38460) 6 Rue des Acacias – ZA Les Serpollières, immatriculée au RCS de  
VIENNE sous le numéro ~~380 478 214~~, **499 013 324**  
Représentée par **Monsieur Stéphane D'ADDARIO, co-gérant**, ayant tous pouvoirs à cet effet,

**Ci-après dénommée « le Cessionnaire », de troisième part,**

## IL A ÉTÉ PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

### EXPOSE

1 - Suivant acte SSP en date à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38) du 5 décembre 2002, enregistré à la recette principale de BOURGOIN JALLIEU le 17 décembre 2002, bordereau n°2002/631 case n°5, il existe une société civile immobilière dénommée « 3 D », au capital de 40 000 euros, divisé en 400 parts de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 6 Rue des Acacias, ZA Les Serpollières 38460 ST ROMAIN DE JALIONAS\*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de VIENNE sous le numéro 444 593 941, pour une durée de 50 ans expirant le 08 janvier 2053.

*\* Etant précisé qu'en suite de la mise en conformité avec le certificat de numérotage délivré par le Maire de la commune de ST ROMAIN DE JALIONAS, en date du 12 mai 2023, l'adresse du siège social est à compter de ce jour ainsi libellée : 200 Rue des Acacias, ZA Les Serpollières 38460 ST ROMAIN DE JALIONAS.*

La société SCI 3 D a pour objet l'acquisition, la propriété, la construction, la location, l'exploitation, sous toutes formes, de tous immeubles bâtis, biens et droits immobiliers et d'une façon générale, toutes opérations financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ci-avant.

Elle est administrée par Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO en qualité de cogérants désignés à ce titre pour une durée indéterminée aux termes du procès-verbal de l'Assemblée Générale des associés du 5 novembre 2009.

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Initialement, son capital société était détenu par Monsieur Louis D'ADDARIO, à concurrence de 10 parts en pleine propriété et par Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, à concurrence de 195 parts en pleine propriété chacun en ce qui le concerne.

Aux termes d'un acte SSP du 30 décembre 2009, enregistré au service des impôts des entreprises de VIENNE le 20 janvier 2010, bordereau 2010/93, case 19, Monsieur Louis D'ADDARIO a cédé la totalité de ses 10 parts sociales au profit de Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, à concurrence de 5 parts pour chacun d'entre eux, moyennant le prix global de 1 000 euros.

Aux termes d'un acte SSP en date à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38) du 26 novembre 2015, enregistré au service des impôts des entreprises de VIENNE le 1<sup>er</sup> décembre 2015, bordereau n° 205/1 597, case 7, il a été procédé à la cession de l'usufruit temporaire par Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, à concurrence de 200 parts de 100 € de nominal, pour chacun d'eux, au profit de la société la société MGOP D'ADDARIO, Cessionnaire, de troisième part, ceci pour une durée de 12 années, à compter fiscalement rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le capital social de la Société 3 D est actuellement réparti comme suit entre les associés :

**- Monsieur Stéphane D'ADDARIO,**

Propriétaire de la nue-propriété de deux cents parts sociales, ci, ..... 200 PARTS NP  
Numérotées de 1 à 5 inclus et de 11 à 205 inclus

**- Monsieur Laurent D'ADDARIO,**

Propriétaire de la nue-propriété de deux cents parts sociales, ci, ..... 200 PARTS NP  
Numérotées de 6 à 10 inclus et de 206 à 400 inclus

**- La société MGOP D'ADDARIO,**

Titulaire de l'usufruit temporaire de quatre cents parts sociales, ci ..... 400 parts UF  
Numérotées de 1 à 400 inclus

**2** - Ladite cession de l'usufruit temporaire a été consentie au profit de la société MGOP D'ADDARIO, pour une durée de 12 ans, moyennant le prix principal de QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (92 240 €) pour les QUATRE CENTS (400) parts sociales composant le capital social de la SCI 3 D, soit un prix de cession de l'usufruit temporaire de DEUX CENT TRENTE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (230,60 €), par part.

La valeur de l'usufruit temporaire\* a été évaluée à 23%, par tranche de 10 ans, sans fraction, de la valeur en pleine propriété des parts sociales de la SCI 3 D fixée, au début de l'opération, à la somme de 200 522 €, en application de l'article 669-II du code Général des impôts.

\* Valeur de l'usufruit :  $200\,522\text{ €} \times 46\% = 92\,240\text{ €}$  pour 400 parts sociales de la SCI 3D.

Ce prix de 92 240 euros a été payé par la société MGOP D'ADDARIO à Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, à proportion de 46 120 euros pour chacun d'eux, au moyen d'un crédit-vendeur à terme de cinq (5) ans, remboursable en SOIXANTE (60) mensualités en principal, assorti d'un taux d'intérêt fiscal annuellement en vigueur.

**3** - La cession de l'usufruit temporaire au profit de la société MGOP D'ADDARIO lui permet d'avoir un certain droit de regard sur la gestion et l'utilisation des locaux qu'elle exploite dans le cadre de son activité mais aussi de tirer profit des résultats bénéficiaires de la SCI 3 D pendant toute la durée de la cession temporaire de l'usufruit des titres dont elle est titulaire.

En outre, cette cession de l'usufruit intervenue en 2015 a également permis et permet encore au cessionnaire, la société MGOP D'ADDARIO de réaliser un profit net d'impôt sur toute la durée de l'usufruit ainsi que, corrélativement, de renforcer la pérennité de la société ainsi que son outil de travail.

La détention de l'usufruit des parts sociales de la SCI 3 D par le cessionnaire, la société MGOP D'ADDARIO, constitue également une formidable garantie contre la hausse des loyers. En effet, la société MGOP D'ADDARIO profitera, en tant qu'usufruitière, de la hausse du revenu de la SCI 3 D sans, toutefois, que le taux d'indexation des loyers ne puisse dépasser 1,5%, tel que stipulé dans les baux commerciaux en vigueur à ce jour.

Enfin, les droits et pouvoirs de la société MGOP D'ADDARIO ont été renforcés, notamment, par l'article 10 des statuts de la SCI 3 D et ce, en dérogeant aux dispositions de l'article 1844 du Code civil : sécurisation du lieu d'activité, renégociation du bail, répartition d'éventuels travaux, changement d'affectation du bien ou encore cession.

La SCI 3 D perçoit, quant à elle, un loyer de la société MGOP D'ADDARIO pour les locaux susvisés donné à bail, qui est réactualisé en fonction des travaux d'agrandissement réalisés et gagne en crédibilité, dans ses rapports avec les tiers (établissements financiers notamment) en comptant la société MGOP D'ADDARIO parmi ses associés.

**4** - La société SCI 3 D a acquis le 5 février 2003 un tènement immobilier sis à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38460) – ZA Les Serpollières – 6 Rue des Acacias, cadastré section AB, n°1112, 1123 et 1124, d'une superficie de 96 ares, 19 centiares, sur lequel elle a fait édifier en 2007 un ensemble immobilier – finalisé au 1<sup>er</sup> juin 2008 - comprenant un bâtiment d'un seul niveau d'une surface de 1 440 m2 environ, outre une partie à usage de bureaux, et 15 emplacements de parking.

Des travaux d'agrandissement de l'atelier d'usinage ont été réalisés courant 2014 - 2015.

**5** - Suivant acte SSP du 30 mai 2017, ce bien d'une superficie totale de 10 708 m<sup>2</sup> (en suite des travaux d'agrandissement susvisés), comprenant un bâtiment d'un seul niveau d'une superficie de 2 080 m<sup>2</sup> environ avec une partie bureau, vestiaire pour 270 m<sup>2</sup> et 27 emplacements de parking sur un terrain attenant, a été donné à bail à la société MGOP D'ADDARIO, pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> juin 2017 pour se terminer le 31 mai 2026, pour y installer son siège social et y exploiter son activité de mécanique générale et de précision, d'usinage de moyenne et de grande capacité, de fabrication de moules et modèles, moyennant un loyer annuel en principal de 147 780 € HT, hors charges et hors taxes, payable mensuellement, indexé annuellement et automatiquement le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'INSEE.

**6** - En raison de l'activité croissante de la société d'exploitation MGOP D'ADDARIO, la SCI 3 D à acquis en 2021 un terrain annexe cadastré section AB 1004p1 d'une superficie de 528 m<sup>2</sup>, en vue de l'extension de l'atelier d'usinage.

Des travaux en ce sens ont été réalisés en 2022.

Deux emprunts bancaires supplémentaires ont été souscrits en janvier et mars 2022, en vue de cette opération auprès des établissements Crédit Agricole et PBI France pour un montant global de 770 000 euros.

Pour tenir compte des travaux d'agrandissement, les parties ont convenu aux termes d'un avenant à bail du 27 avril 2022, d'augmenter le loyer annuel à la somme de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (240 000 € HT/an), taxes et charges en sus, payable mensuellement d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

C'est dans ce contexte que la société MGOP D'ADDARIO a souhaitait, comme en 2015, après avoir évalué les impacts juridiques, comptables, fiscaux et financiers, proroger la durée de l'usufruit temporaire telle que prévue en 2015 pour, y ajoutant concomitamment, envisager le versement d'un prix complémentaire pour la valeur de l'usufruit, en tenant compte de l'agrandissement en question.

**7** - Conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts de la **SCI 3D** « *toute cession à quelque cessionnaire que ce soit, de même tout échange, apport à une société, attribution en suite de liquidation de communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donation ne pourra être faite qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales* ».

Bien qu'il ne s'agisse que d'une prorogation de la durée de la cession de l'usufruit temporaire consentie en date du 26 novembre 2015 au profit de la société **MGOP D'ADDARIO**, celle-ci fera l'objet d'un agrément préalable des associés pour la période complémentaire.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS SOCIALES  
POUR UNE PÉRIODE COMPLEMENTAIRE ET PAIEMENT D'UN COMPLÉMENT DE  
PRIX DE CESSION**

Par les présentes, les Cédants, Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO et le Cessionnaire, la société MGOP D'ADDARIO conviennent de proroger la durée de la cession de l'usufruit temporaire des QUATRE CENTS (400) parts sociales consentie en date du 26 novembre 2015 au profit de la société **MGOP D'ADDARIO**, ceci à compter rétroactivement fiscalement du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Par conséquent, l'usufruit temporaire des 400 parts sociales prendra fin à compter de l'assemblée générale des associés de la SCI 3 D statuant sur les comptes à clore au 31 décembre 2032 et non plus au 31 décembre 2026, comme prévu initialement.

**VALORISATION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DESDITES PARTS SOCIALES**

Il est ici rappelé que la cession de l'usufruit temporaire des titres visés ci-dessus a été faite pour une durée initialement fixée à 12 années.

La prorogation de la durée complémentaire aura pour conséquence de porter la durée globale de l'usufruit temporaire à 18 années.

L'actualisation des cash-flows nets sur la période, en retenant le taux de rendement du bien (10,86%), valorise l'usufruit temporaire à **89 021 euros**.

Ce montant a été calculé en valorisant l'usufruit sur la période 2015 à 2022 avec les données réelles, puis avec les données prévisionnelles sur 2023 à 2032, sous déduction de la valorisation initiale de l'usufruit calculé en 2015, ceci dans le respect du barème de l'article 669-II du code Général des impôts.

Là où, dans le même temps, le loyer portant sur les locaux agrandis loués de la SCI 3 D à la société MGOP D'ADDARIO, est passé de 12 451 € HT à 20 000 € HT par mois, compter du 1<sup>er</sup> avril 2022, en vertu d'un avenant à bail du 27 avril 2022.

**PRIX DE CESSION COMPLEMENTAIRE**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix complémentaire de **QUATRE VINGT NEUF MILLE VINGT ET UN EUROS (89 021 €)**, pour les QUATRE CENTS (400) parts sociales composant le capital social de la SCI 3 D, soit un prix de cession de l'usufruit temporaire valorisé au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à DEUX CENT VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (222.55 €) par part.

Ce prix de 89 021 euros, calculé à partir de l'actualisation des flux de revenus futurs qui seront perçus pendant la durée du démembrement des titres, aux taux de rendement du bien immobilier retenu de (10,86%), sera payé comme suit :

. Pour l'usufruit temporaire de **DEUX CENTS (200)** parts sociales de la société **SCI 3D** numérotées de 1 à 5 inclus et de 11 à 205 inclus, la société MGOP D'ADDARIO réglera à **Monsieur Stéphane D'ADDARIO** la somme de **QUARANTE QUATRE MILLE CINQ CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES EUROS (44 510.50 €)**,

par crédit-vendeur à terme de cinq (5) ans, remboursable en SOIXANTE (60) mensualités en principal, assorties d'un taux d'intérêt fiscal annuellement en vigueur, sauf meilleur accord entre les parties.

. Pour l'usufruit temporaire de **DEUX CENTS (200)** parts sociales de la société **SCI 3D** numérotées de 6 à 10 inclus et de 206 à 400 inclus, la société MGOP D'ADDARIO réglera à **Monsieur Laurent D'ADDARIO** la somme de **QUARANTE QUATRE MILLE CINQ CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES EUROS (44 510.50 €)**,

par crédit-vendeur à terme de cinq (5) ans, remboursable en SOIXANTE (60) mensualités en principal, assorties d'un taux d'intérêt fiscal annuellement en vigueur, sauf meilleur accord entre les parties.

### **DEBUT ET TERME DE LA JOUISSANCE DE L'USUFRUIT**

L'usufruitier Cessionnaire continuera d'avoir la jouissance des parts sociales sur lesquelles porte l'usufruit cédé au titre de la période complémentaire qui expirera au jour de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2032.

A l'expiration de cette période et, à défaut de renouvellement, Messieurs Stéphane Laurent D'ADDARIO, associés nus-propriétaires, retrouveront de plein droit et sans formalité, la pleine et entière propriété des parts sociales démembrées.

### **INFORMATION SUR LA VALEUR DES BIENS INSCRITS A L'ACTIF ET DU PASSIF**

Pour permettre à l'administration fiscale de calculer les droits d'enregistrement ainsi que la plus-value éventuelle, il est indiqué ici les éléments figurant à l'actif et au passif de la **SCI 3D** :

- un terrain acquis le 5 février 2003 sis à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38460) 6 Rue des Acacias – ZA Les Serpollières, moyennant un prix de cession de 73 297 € HT, outre deux terrains annexes acquis en 2011 et 2021 pour une valeur respective de 27 275 € HT pour le premier et 26 400 € HT pour le second,

- un bâtiment construit en 2007 sur ledit terrain à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38460) 6 Rue des Acacias – ZA Les Serpollières qui a également fait l'objet d'un agrandissement courant 2014 livré courant 2015.

Aux fins de procéder à la construction puis à l'agrandissement du bâtiment susvisé, la **SCI 3D** a souscrit deux contrats de prêt, auprès d'un organisme bancaire, LE CREDIT AGRICOLE SUD RHONE ALPES d'un montant respectif de **850 000 € et de 446 000 €**.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le solde résiduel est de **118 034 €**.

- en 2022, des travaux d'extension du bâtiment ont été réalisés pour un montant de 755 534 € HT.

En vue de financer les travaux d'extension, la SCI 3 D a souscrit deux emprunts bancaires supplémentaires, dont un d'un montant de **375 000 €** auprès du Crédit Agricole, le second auprès de PBI pour un montant de **395 000 euros**.

**En conséquence, l'actif net de la SCI 3D à ce jour peut être estimé à 1 926 549 €.**

### **DECLARATION RELATIVE AUX ENGAGEMENTS BANCAIRES**

Les **Cédants** déclarent avoir été informés par le rédacteur des présentes des conséquences de la clause de remboursement par anticipation de la créance bancaire en cas de non respect des conditions générales et particulières du contrat de prêt, en cas de modification apportée dans la répartition du capital social de la **SCI 3D**, notamment par suite de la cession temporaire de l'usufruit des titres objet des présentes.

Les **Cédants** déclarent expressément ne pas vouloir informer de cette cession l'établissement financier prêteur et renoncent en conséquence à tout recours à l'encontre du rédacteur des présentes de ce chef.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Conformément aux nouvelles dispositions statutaires adoptées par l'assemblée générale des associés du 19 octobre 2023, et pendant toute la durée de l'usufruit, les parties aux présentes, opéreront des distinctions entre la distribution des résultats courants et exceptionnels qui pourraient être dégagés par la SCI 3 D.

Les bénéfices exceptionnels s'ils sont distribués, seront partagés entre usufruitiers et nus-propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

En cas de cession isolée ou de cession conjointe des parts de la SCI avec répartition du prix de vente, chacun des Cédants acquittera l'impôt sur la part du prix de vente lui revenant. Il en sera de même pour tout résultat exceptionnel.

### **DECLARATION DES CEDANTS ET DU CESSIONNAIRE**

Les cédants déclarent :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société SCI 3 D n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le cédant et le cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

## AGREMENT DE LA CESSION

Conformément à l'article 12 des statuts, cette cession a été soumise à l'agrément des associés.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 novembre 2023, la collectivité des associés de la SCI 3 D a autorisé la présente cession de l'usufruit temporaire des parts sociales au profit de la société **MGOP D'ADDARIO**, pour une durée complémentaire.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative des statuts et, dans un but de simplification, adopté un nouveau texte de pacte social en remplacement de l'ancienne formule corrélativement abandonnée, sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession temporaire d'usufruit et de sa signification à la Société ou du dépôt d'un original de l'acte de cession au siège de la Société.

## GARANTIE DE PASSIF

Compte tenu du fait que les associés de la société civile sont tenus personnellement et indéfiniment des dettes de la société, la société **SCI 3D**, représentée par ses co-gérants, dispense expressément **Messieurs Stéphane et Laurent D'ADDARIO, cédants**, de lui accorder une garantie de passif et d'actif.

## DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS CÉDANTS ET DES USUFRUITIERS CESSIONNAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 1844, alinéa 3 du Code civil, l'associé nu-proprétaire cédant et l'usufruitier cessionnaire auront le droit de participer aux décisions collectives pendant toute la durée de constitution de l'usufruit. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts de la SCI 3D, les parties conviennent que, pendant toute la durée de constitution de l'usufruit, le droit de vote sera exercé par les usufruitiers pour toutes les décisions collectives, et ce, en application des dispositions dérogatoires prévues à l'article 1844 alinéa 4 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts de la société 3 D, les parties conviennent que, pendant toute la durée de l'usufruit, il est opéré une distinction entre les résultats courants et exceptionnels.

Le résultat courant est constitué des revenus des biens sociaux et des plus-values de cession de valeurs mobilières de placement déduction faite des frais généraux et autres charges de la société.

Le résultat exceptionnel est constitué par le produit de cession d'éléments d'actifs immobilisés, des écarts de réévaluation constatés au cours du même exercice après déduction de tous frais et charges y afférentes et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

Le montant distribué ne pourra être inférieur à la capacité nette d'autofinancement laquelle est égale à la formule suivante :

- Résultat net + charges ne correspondant pas à des sorties de trésorerie – produits ne correspondant pas à des entrées de trésorerie – remboursement du capital des emprunts.

En aucun cas, le bénéfice distribué ne pourra être inférieur à l'impôt sur les sociétés réel ou théorique acquitté par l'usufruitier pour la part du bénéfice de la SCI qui lui revient.

Le solde du bénéfice courant est affecté sur décision de l'usufruitier.

Si au terme de la période 2023 à 2032, correspondant à la prorogation du démembrement des titres, le montant des distributions effectuées s'avérait inférieur ou supérieur à la somme de 883 280 euros en flux cumulés, la différence serait alors, soit diminuée, soit augmentée, en fonction de l'écart constaté à la dernière année du démembrement.

Les pertes courantes sont reportées à nouveau, et apurées au fur et à mesure par l'affectation des bénéfices courants.

Les bénéfices exceptionnels, s'ils sont distribués, sont partagés entre usufruitiers et nus propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

Les pertes exceptionnelles sont partagées entre usufruitiers et nus propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

L'usufruit économique est égal à la valeur actualisée du flux de revenus futurs perçus pendant la durée de vie de l'usufruit.

L'impôt sera acquitté par l'usufruitier et le nu-propriétaire à hauteur des résultats qui seront partagés.

### **REMISE DE PIECES**

Les **Cédants** ont donc remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaissent, la copie des statuts mis à jour par l'assemblée générale extraordinaire du 10 novembre 2023, certifiée conforme par la gérance de la Société.

### **DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

1°) Les **Cédants** déclarent que la société **SCI 3D** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société lors de la constitution.

Ils précisent :

- que la société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des Impôts et déclarent, en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code Général des Impôts,

- qu'ils dépendent pour leur déclaration de revenus du Service des Impôts de VILLEFONTAINE, Place Charles-de-Gaulle 38097 VILLEFONTAINE CEDEX

Il est fait observer que l'assiette des droits est désormais déterminée à partir de la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition de ceux-ci, tout autre élément de passif n'est pas déductible de cette assiette. Les autres éléments d'actif sont retenus pour leur valeur réelle.

## Calcul des droits

### Valeur de la pleine propriété

La valeur fiscale EN PLEINE PROPRIETE à retenir pour les 400 parts cédées est donc de **854 920 euros** en raison de la valeur du bien immobilier de 2 209 756, hors taxes, en ce compris la valeur du bâtiment estimée à 1 327 250 euros, la valeur du terrain estimée à 126 972 euros et la valeur des travaux estimés à 755 534 euros, ainsi que des emprunts bancaires restant à rembourser à hauteur de 765 170 euros auprès des banques LE CREDIT AGRICOLE SUD RHONE ALPES, Crédit Agricole et BPI.

### Assiette des droits

En vertu de l'article 680 du Code général des Impôts pour la liquidation des droits d'enregistrement, tous les actes qui ne se trouvent ni exonérés, ni tarifés par aucun autre article du présent code et qui ne peuvent donner lieu à une imposition proportionnelle ou progressive sont soumis à une imposition fixe de 125 euros.

Par décision du 30 novembre 2022, la chambre commerciale de la Cour de cassation a pu indiquer que la cession de l'usufruit de droits sociaux, qui n'emporte pas mutation de la propriété des droits sociaux, n'est pas soumise au droit proportionnel d'enregistrement prévu à l'article 726 du CGI applicable aux cessions de droits sociaux (Cass. com. 30-11-2022 n°20-18.884 FS-B).

Il en résulte que l'acte constatant la cession de l'usufruit temporaire de parts de sociétés à prépondérance immobilière est enregistré moyennant le paiement du seul droit fixe de 125 euros.

2) Les **cédants** déclarent avoir été avertis par le rédacteur que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 13 (modifié par la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 – art. 28 – V) et suivants du Code général des impôts, ci-après littéralement reproduits :

*« 1. Le bénéfice ou revenu imposable est constitué par l'excédent du produit brut, y compris la valeur des profits et avantages en nature, sur les dépenses effectuées en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.*

*2. Le revenu global net annuel servant de base à l'impôt sur le revenu est déterminé en totalisant les bénéfices ou revenus nets mentionnés aux I à VI de la 1re sous-section de la présente section ainsi que les revenus, gains nets, profits, plus-values et créances pris en compte dans l'assiette de ce revenu global net en application des 3 et 6 bis de l'article 158, compte tenu, le cas échéant, du montant des déficits visés aux I et I bis de l'article 156, des charges énumérées au II dudit article et de l'abattement prévu à l'article 157 bis.*

*3. Le bénéfice ou revenu net de chacune des catégories de revenus visées au 2 est déterminé distinctement suivant les règles propres à chacune d'elles.*

*Le résultat d'ensemble de chaque catégorie de revenus est obtenu en totalisant, s'il y a lieu, le bénéfice ou revenu afférent à chacune des entreprises, exploitations ou professions ressortissant à cette catégorie et déterminé dans les conditions prévues pour cette dernière.*

4. Pour l'application du 3, il est fait état, le cas échéant, du montant des bénéfices correspondant aux droits que le contribuable ou les membres du foyer fiscal désignés aux 1 et 3 de l'article 6 possèdent en tant qu'associés ou membres de sociétés ou groupements soumis au régime fiscal des sociétés de personnes mentionné à l'article 8.

5.1°. Pour l'application du 3 et par dérogation aux dispositions du présent code relatives à l'imposition des plus-values, le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé.

Lorsque l'usufruit temporaire cédé porte sur des biens ou droits procurant ou susceptibles de procurer des revenus relevant de différentes catégories, le produit résultant de la cession de cet usufruit temporaire, ou le cas échéant sa valeur vénale, est imposable dans chacune de ces catégories à proportion du rapport entre, d'une part, la valeur vénale des biens ou droits dont les revenus se rattachent à la même catégorie et, d'autre part, la valeur vénale totale des biens ou droits sur lesquels porte l'usufruit temporaire cédé.

2°. Pour l'application du 1° et à défaut de pouvoir déterminer, au jour de la cession, une catégorie de revenus, le produit résultant de la cession de l'usufruit temporaire, ou le cas échéant sa valeur vénale, est imposé :

a) Dans la catégorie des revenus fonciers, sans qu'il puisse être fait application du II de l'article 15, lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à un bien immobilier ou à des parts de sociétés, groupements ou organismes, quelle qu'en soit la forme, non soumis à l'impôt sur les sociétés et à prépondérance immobilière au sens des articles 150 UB ou 244 bis A ;

b) Dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers, lorsque l'usufruit temporaire cédé est relatif à des valeurs mobilières, droits sociaux, titres ou droits s'y rapportant, ou à des titres représentatifs des mêmes valeurs, droits ou titres, mentionnés à l'article 150-0 A ;

c) Dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, dans les autres cas. »

### DÉCHARGE

Les Parties donnent décharge entière et définitive au rédacteur des présentes de sa mission qui a consisté à transcrire fidèlement leurs conventions et le dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations et énonciations.

Les Parties déclarent avoir fixé ensemble d'un commun accord et préalablement aux présentes, et sans l'intervention du rédacteur, le prix et les modalités principales des présentes, le rédacteur se bornant dès lors à transcrire fidèlement leurs accords.

### **FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS**

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil ou par le dépôt d'un original en application de l'article L.221-14 du Code de commerce, à la diligence du cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les soussignés font élection de domicile au siège de la SCI 3D.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront concurremment supportés par la SCI 3D et le Cessionnaire.

Fait à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38)

Le 10 novembre 2023

En 4 exemplaires originaux

### **Les Cédants**

**Monsieur Stéphane D'ADDARIO**



**Monsieur Laurent D'ADDARIO**



### **Le Cessionnaire**

**La société MGOP D'ADDARIO**  
Représentée par son Co-Gérant Stéphane D'ADDARIO



# **SCI 3D**

**Société civile immobilière au capital de 40 000 euros**  
**Siège social : 200 Rue des Acacias – ZA Les Serpollières**  
**38460 SAINT ROMAIN DE JALIONAS**  
**444 593 941 RCS VIENNE**

## **STATUTS**

**MIS A JOUR SUIVANT PV AGE DU 10 NOVEMBRE 2023**

### **TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE**

#### **ARTICLE 1 - FORMATION**

Suivant acte SSP en date à SAINR ROMAIN DE JALIONAS (38) le 5 décembre 2002, enregistré à la Recette Principale de BOURGOIN JALLIEU le 17 décembre 2002, bord. n°2002/631 case n°5, il a été constitué sous la dénomination sociale « 3 D » une société civile immobilière au capital de 40 000 €, régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Les statuts ont été déposés au Greffe du tribunal de commerce de VIENNE et la société a été immatriculée le 8 janvier 2003 au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE sous le numéro 444 593 941.

Les statuts ont été mis à jour en suite d'un transfert du siège social et de cession de parts sociales en 2009.

Par délibération en date du 26 novembre 2015, l'Assemblée Générale Extraordinaire a mis à jour les présents statuts et adopté le présent pacte social suite à une cession de l'usufruit temporaire de parts sociales.

Par délibération en date du 10 novembre 2023, l'Assemblée Générale Extraordinaire a mis à jour les présents statuts et adopté le présent pacte social en suite de la cession de l'usufruit temporaire des parts sociales susvisée pour une période complémentaire.

La société continue d'exister entre les propriétaires des parts ci-après énoncées et de celles qui pourraient être créées ultérieurement.

SD CD

## **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, la construction, la location, l'exploitation, sous toutes formes, de tous immeubles bâtis, biens et droits immobiliers,
- et d'une façon générale, toutes opérations financières, commerciales, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ci-avant.

## **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : **3 D.**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

## **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : **200 Rue des Acacias – ZA Les Serpollières – 38460 SAINT ROMAIN DE JALIONAS.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

## **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la Société est fixée à CINQUANTE (50) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## **TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL**

### **ARTICLE 6 - APPORTS**

**Lors de la constitution**, il a été apporté à la société la somme en numéraire de QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €).

SD LD

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)**.

Il est divisé en **QUATRE CENTS (400)** parts sociales de **CENT EUROS (100 €)** chacune, numérotées de 1 à 400, réparties comme suit :

**- Monsieur Stéphane D'ADDARIO,**

Propriétaire de la nue-propriété de deux cents parts sociales, ci, ..... 200 PARTS NP  
Numérotées de 1 à 5 inclus et de 11 à 205 inclus

**- Monsieur Laurent D'ADDARIO,**

Propriétaire de la nue-propriété de deux cents parts sociales, ci, ..... 200 PARTS NP  
Numérotées de 6 à 10 inclus et de 206 à 400 inclus

**- La société MGOP D'ADDARIO,**

Titulaire de l'usufruit temporaire\* de quatre cents parts sociales, ci ..... 400 parts UF  
Numérotées de 1 à 400 inclus

**Total égal au nombre de parts composant le capital social :**

**Soit QUATRE CENTS PARTS, ci ..... 400 PARTS »**

*\*L'usufruit temporaire des parts sociales prendra fin à compter de l'assemblée générale des associés de la SCI 3 D statuant sur les comptes à clore au 31 décembre 2032, conformément à l'avenant à l'acte de cession de l'usufruit temporaire conclu entre les parties en date du 10 novembre 2023.*

*A l'expiration de cette période et, à défaut de renouvellement, Messieurs Stéphane Laurent D'ADDARIO, associés nus-proprétaires, retrouveront de plein droit et sans formalité, la pleine et entière propriété des parts sociales démembrées.*

## ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession et transmission des parts sociales".

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

SD LD

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

### **TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS**

#### **ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

#### **ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

##### **Cas général**

##### **1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes**

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

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

##### **2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale**

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

SD LD

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

### 3 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

### Démembrement

Conformément aux dispositions de l'article 1844, alinéa 3 du Code civil, l'associé nu-proprétaire cédant et l'usufruitier cessionnaire auront le droit de participer aux décisions collectives pendant toute la durée de constitution de l'usufruit. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-proprété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier conformément aux dispositions dérogatoires prévues à l'article 1844 alinéa 4 du Code civil, savoir :

#### I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra également être convoqué.

#### II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra également être convoqué.

### **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

## **ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

## **TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

#### **1 - Cession entre vifs**

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.

Pour être opposable à la Société, elle doit, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par exploit d'huissier de justice ou être acceptée par elle dans un acte notarié. La signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle est également rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

59 49

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les trente jours suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des deux tiers des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

## 2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### 3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions

#### *3-1. Décès d'un associé*

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. A défaut d'agrément, les héritiers ou légataires auront droit à la valeur des parts sociales de leur auteur, laquelle devra leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. La valeur de ces droits est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil et au 1 ci-dessus.

#### *3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé*

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

#### *3-3. Autres transmissions entre vifs*

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

### **ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ش ٤٥

## **ARTICLE 15 – NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## **TITRE V. - GÉRANCE - DÉCISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 16 – GÉRANCE**

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associées ou non, désignées pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus des deux tiers du capital social.

Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés prise après la signature des statuts.

2 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci aux autres gérants ou, à défaut d'autre gérant, à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception, un mois au moins à l'avance.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

SD LD

Le démissionnaire s'expose néanmoins à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

3 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, renégocier tous les baux en cours, procéder à tout changement de destination des biens en cours de location, procéder à la répartition des travaux d'un montant supérieur à 10.000 euros entre l'occupant et le bailleur, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société SCI 3 D", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

4 - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

5 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## **ARTICLE 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES**

### 1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers du capital social.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

### 2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous signature privée, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

## **ARTICLE 18 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

JD LD

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

## **ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les associés peuvent ou, lorsque les conditions légales sont réunies, doivent, nommer par décision ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exerceront leur mission dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence **1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre**.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

SD 40

## ARTICLE 21 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

1. En cas de titres non démembrés, ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, sont, sauf décision contraire de l'assemblée générale, supportées par chaque associé à proportion de ses droits dans le capital.

2. En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre les résultats courants et exceptionnels.

Le résultat courant est constitué des revenus des biens sociaux et des plus-values de cession de valeurs mobilières de placement déduction faite des frais généraux et autres charges de la société.

Le résultat exceptionnel est constitué par le produit de cession d'éléments d'actifs immobilisés, des écarts de réévaluation constatés au cours du même exercice après déduction de tous frais et charges y afférentes et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

Le montant distribué ne pourra être inférieur à la capacité nette d'autofinancement laquelle est égale à la formule suivante :

- Résultat net + charges ne correspondant pas à des sorties de trésorerie – produits ne correspondant pas à des entrées de trésorerie – remboursement du capital des emprunts.

En aucun cas, le bénéfice distribué ne pourra être inférieur à l'impôt sur les sociétés réel ou théorique acquitté par l'usufruitier pour la part du bénéfice de la SCI qui lui revient.

Le solde du bénéfice courant est affecté sur décision de l'usufruitier.

Si au terme de la période 2023 à 2032, correspondant à la prorogation du démembrement des titres, le montant des distributions effectuées s'avérait inférieur ou supérieur à la somme de 883 280 euros en flux cumulés, la différence serait alors, soit diminuée, soit augmentée, en fonction de l'écart constaté à la dernière année du démembrement.

Les pertes courantes sont reportées à nouveau, et apurées au fur et à mesure par l'affectation des bénéfices courants.

Les bénéfices exceptionnels, s'ils sont distribués, sont partagés entre usufruitiers et nus propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

Les pertes exceptionnelles sont partagées entre usufruitiers et nus propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

L'usufruit économique est égal à la valeur actualisée du flux de revenus futurs perçus pendant la durée de vie de l'usufruit.

L'impôt sera acquitté par l'usufruitier et le nu-propriétaire à hauteur des résultats qui seront partagés.

## **TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

### **ARTICLE 23 – DISSOLUTION**

1 - La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2 - 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.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

SD LD

## ARTICLE 24 – LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

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. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

## TITRE VII. - DIVERS

## ARTICLE 25 – CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

## STATUTS MIS A JOUR

Suivant procès-verbal d'assemblée générale du 10 novembre 2023

« Certifiés conformes par la gérance »

*Certifiés conformes par la gérance.*