

SCI DES CHAINTRES
Société civile immobilière au capital de 4 000 euros
Siège social : 2 avenue Saint-Clair, 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC
484 065 347 RCS ST-NAZAIRE

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 24 MARS 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,
Le vingt-quatre mars,
A 18 heures,

Les associés de la Société SCI DES CHAINTRES, société civile immobilière au capital de 4 000 euros, divisé en 200 parts de 20 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- **Société S3 DEVELOPPEMENT**, représentée par son Gérant, Monsieur Stéphane MORGO, titulaire de 199 parts sociales en pleine propriété

- **Monsieur Stéphane MORGO**, titulaire de 1 part sociale en pleine propriété

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

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

L'Assemblée est présidée par Monsieur Stéphane MORGO, gérant associé.

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

ORDRE DU JOUR

- Nomination d'un nouveau gérant, en remplacement du démissionnaire,
- Modification des modalités d'opposabilité des cessions de parts,
- Fixation de la répartition du droit de vote en cas de démembrement de propriété des parts sociales,
- Fixation des droits financiers de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts sociales,
- Fixation des modalités de modification du capital social,
- Ajout d'un nouvel article relatifs aux actes signés électroniquement,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

- 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.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

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

PREMIERE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Stéphane MORGO de ses fonctions de gérant, le remercie pour les services rendus à la Société et décide de nommer en qualité de nouveau gérant :

La société S³ DEVELOPPEMENT,
Société à responsabilité limitée au capital de 338 286 euros,
dont le siège social est sis 2 avenue Saint-Clair, 44500 LA BAULE ESCOUBLAC,
immatriculée au RCS de ST NAZAIRE sous le numéro 499 024 362,
représentée par Monsieur Stéphane MORGO et Madame Claudie MORGO en leur qualité de
cogérants.

La société S³ DEVELOPPEMENT exercera ses fonctions dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Stéphane MORGO et Madame Claudie MORGO, au nom de la société S³ DEVELOPPEMENT qu'ils représentent, acceptent les fonctions de Gérant et déclarent, pour eux-mêmes et pour la société S³ DEVELOPPEMENT, n'être atteints d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier les modalités d'opposabilité des cessions de parts par l'inscription au registre des transferts tenu par la Société.

La rédaction de l'article 9.2 des statuts est en conséquence modifiée comme suit :

« 9.2. Formalités de cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code Civil.

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. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer une répartition du droit de vote en cas de démembrement de propriété des parts sociales en vue de faciliter la gestion et la transmission des parts sociales de la Société.

Ainsi, l'Assemblée Générale décide que si une part est grevée d'usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier auront le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils devront être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Par ailleurs, si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour l'ensemble des décisions, ordinaires ou extraordinaires. Les décisions relatives à la dissolution et au changement de régime fiscal de la société devront être prises d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide d'insérer en conséquence un nouvel article 9.7 dans les statuts ainsi qu'il suit :

« 9.7. Démembrement des parts sociales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires. Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra être convoqué.

Il est toutefois précisé que les décisions relatives à la dissolution et au changement de régime fiscal de la société devront être prises d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. A défaut d'accord entre eux, le droit de vote attaché à la ou les parts sociales concernées ne pourra être exprimé. En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance

et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RÉSOLUTION

En complément de la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de fixer dans les statuts les droits financiers de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts sociales.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 14 des statuts par adjonction du paragraphe suivant en fin d'article :

« Article 14- Affectation des résultats

(...)

Démembrement de parts sociales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part - toute distribution de résultat courant ou mis en report à nouveau reviendra à l'usufruitier, toute distribution résultant d'un prélèvement sur les réserves ou d'une distribution de résultat exceptionnel reviendra à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit, sauf convention contraire.

Dans cette hypothèse, il devra être établi une convention de quasi-usufruit suivant acte reçu par un notaire, ou par acte sous seing privé, laquelle devra être enregistrée.

La fiscalité inhérente à cette distribution sera supportée par l'usufruitier des parts sociales qu'il s'agisse d'un résultat courant, d'un résultat exceptionnel, ou encore d'une distribution prélevée sur les réserves obligatoires ou facultatives de la société.

De la même manière en cas d'application des dispositions de l'article 238 bis K du CGI la fiscalité due à l'occasion d'un résultat courant comme d'un résultat exceptionnel sera supportée par l'usufruitier des parts sociales. En ce qui concerne les pertes ou déficits, les associés conviennent qu'ils seront supportés par l'usufruitier des parts sociales. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer dans les statuts les modalités de modification du capital social.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 8 des statuts par adjonction du paragraphe suivant en fin d'article :

« Article 8 - Capital social

(...)

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.

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.

Démembrement de propriété des parts sociales

En cas de réduction de capital par voie de rachat et annulation de parts sociales dont la propriété est démembrée, l'usufruit ne s'éteint pas. Il se trouve reporté, par subrogation réelle, sur les biens attribués aux associés sortants. Lorsqu'il s'agit de sommes d'argent, l'usufruit dégénère en quasi-usufruit. Ainsi, le paiement du prix de cession des parts sociales ou de la valeur de rachat des parts sociales reste soumis à l'usufruit, l'usufruitier pouvant disposer librement des sommes correspondantes, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit (article 587 du Code Civil, quasi-usufruit). »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, afin de faciliter la signature des documents afférents à la vie sociale et pouvoir avoir recours plus aisément au processus de signature électronique, décide d'insérer aux statuts de la Société un nouvel article 17 permettant la signature électronique des documents sociaux, dont la rédaction est la suivante :

« Article 17 - Actes signés électroniquement - convention de preuve

En cas de signature électronique de tous documents afférents à la vie sociale de la Société (tels que, sans que cette liste soit exhaustive, tous actes afférents aux assemblées générales, aux réunions de tout organe de gestion, les registres des décisions, les procurations, les formulaires de vote par correspondance, les éventuelles feuilles de présence aux dites réunions), les caractéristiques de la signature électronique utilisée devront être conformes aux caractéristiques minimum requises par la loi et les règlements pour chacun des actes

concernés. A défaut d'exigence légale ou réglementaire spécifique, une solution de signature simple (c'est-dire ni avancée, ni qualifiée) pourra être valablement retenue dès lors qu'elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache et mis en œuvre par un prestataire de services de confiance au sens de la réglementation européenne.

En application de l'article 1356 du code civil, il est convenu que tout acte visé dans le paragraphe qui précède, signé au moyen d'une signature simple, avancée ou qualifiée sera réputé :

- constituer l'original dudit acte ;*
- constituer une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du code civil, pouvant être valablement opposée. »*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RÉSOLUTION

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.

Chaque signataire reconnaît qu'il a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du présent procès-verbal et qu'il a signé le présent procès-verbal par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de signer le présent acte. En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chaque signataire n'est pas nécessaire comme preuve de ses engagements et obligations au titre de cet acte. La remise d'une copie électronique du présent acte à chaque signataire constitue une preuve suffisante et irréfutable de ses engagements et obligations au titre de cet acte.

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 le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Pour la société S³ DEVELOPPEMENT
*Monsieur Stéphane MORGO et Madame
Claudie MORGO*

*« Bon pour acceptation des fonctions de gérante de
la Société »*

Monsieur Stéphane MORGO

Signé par :

EAAA856C53A94D3...

Signé par :

BF66CA21D1904AD...

Signé par :

EAAA856C53A94D3...