

S.C.I 45CLC

Société Civile Immobilière

Au capital de 72 000 euros

Siège social : 8 Allée Miles Davis, Saint-Nazaire 44600

Registre du commerce et des sociétés de Saint-Nazaire en cours

Statuts

TITRE I : CONSTITUTION ET CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ

Article 1. Identification des parties

Les soussignés :

1. **Madame Thi Tuyet Mai PHAN** Demeurant 19 Rue de Créqui, Lyon (69006), France. Née à Hanoi le 11/09/1983. Situation maritale : Marié(e). De nationalité française
2. **Monsieur Thai Phu NGUYEN** Demeurant 19 Rue de Créqui, Lyon (69006), France. Né à Tung Anh, Province De Ha Tinh le 10/07/1982. Situation maritale : Marié(e). De nationalité française.
3. **Madame Thi Anh Dao PHAM** Demeurant 36 Rue Pierre Brossolette, Bry-sur-Marne (94360), France. Née à Hanoi le 15/08/1982. Situation maritale : Marié(e). De nationalité française.
4. **Monsieur Quang Anh TA** Demeurant 36 Rue Pierre Brossolette, Bry-sur-Marne (94360), France. Né à Hanoi le 09/05/1982. Situation maritale : Marié(e). De nationalité française.
5. **Monsieur Ngoc Son NGUYEN** Demeurant 8 Allée Miles Davis, Saint-Nazaire (44600), France. Né à Quang Tri le 08/01/1982. Situation maritale : Marié(e). De nationalité française.
6. **Madame Bao Khanh LY** Demeurant 8 Allée Miles Davis, Saint-Nazaire (44600), France. Née à Ho Chi Minh-Ville le 04/03/1984. Situation maritale : Marié(e). De nationalité française.

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Article 2. Forme

Il est constitué entre les soussignés et tous ceux qui adhéreront ultérieurement aux présents statuts, une société civile régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 3. Dénomination sociale

La dénomination de la société est "S.C.I 45CLC".

Article 4. Siège social

Le siège de la société est fixé à 8 allée Miles Davis, 44600 Saint-Nazaire.

Article 5. Objet social

La société a pour objet :

- L'acquisition en totalité, ou par parts indivises de tous immeubles, ainsi que de tous biens et droits immobiliers pouvant constituer l'accessoire, ou l'annexe, ou le complément des immeubles en question.
- L'administration, la location, la gestion, l'entretien et la conservation desdits immeubles et biens immobiliers.
- La mise à disposition des immeubles aux associés ou à leurs ayants droit (conformément à l'article 1844 du Code civil).
- La vente, l'échange ou la cession de tout ou partie du patrimoine immobilier de la société, incluant tous biens et droits immobiliers pouvant constituer l'accessoire, l'annexe, ou le complément dudit patrimoine.
- Toutes opérations annexes nécessaires à la réalisation de l'objet social, telles que :
 - La souscription d'emprunts ou garanties,
 - La souscription d'assurances,
 - La réalisation de démarches administratives (déclarations, permis, etc.),
 - La conclusion de tous contrats utiles.
- Et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu qu'elles ne remettent pas en cause le caractère civil de la société.

Article 6. Durée

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le ou les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL, PARTS SOCIALES ET ASSOCIÉS

Article 7. Apports en numéraire

Les associés font apport à la société, de la somme de **SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72 000,00 €)** en numéraire. Cette somme est répartie entre eux comme suit :

- par Madame Thi Tuyet Mai PHAN, la somme de **Douze mille euros (12 000,00 €)**
- par Monsieur Thai Phu NGUYEN, la somme de **Douze mille euros (12 000,00 €)**
- par Madame Thi Anh Dao PHAM, la somme de **Douze mille euros (12 000,00 €)**
- par Monsieur Quang Anh TA, la somme de **Douze mille euros (12 000,00 €)**
- par Monsieur Ngoc Son NGUYEN, la somme de **Douze mille euros (12 000,00 €)**
- par Madame Bao Khanh LY, la somme de **Douze mille euros (12 000,00 €)**

Les apporteurs s'engagent à libérer les apports en numéraire dans les 30 jours de la demande qui leur sera notifiée, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception par la gérance, en fonction des besoins de la société.

Article 8. Capital social et parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de **SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72 000,00 €)**. Il est divisé en **soixante douze mille (72 000)** parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 72 000 et réparties entre les associés proportionnellement au montant de leurs droits dans le capital social, savoir :

- à Madame Thi Tuyet Mai PHAN, **12 000 parts**
- à Monsieur Thai Phu NGUYEN, **12 000 parts**
- à Madame Thi Anh Dao PHAM, **12 000 parts**
- à Monsieur Quang Anh TA, **12 000 parts**
- à Monsieur Ngoc Son NGUYEN, **12 000 parts**
- à Madame Bao Khanh LY, **12 000 parts**

Au cours de la vie sociale, des modifications peuvent être apportées au capital social, conformément aux prescriptions légales mais, à tout moment, ce capital doit être divisé en parts sociales de même valeur nominale, entièrement souscrites par les associés.

Article 9. Propriété des parts sociales

En aucun cas, une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Article 10. Compte courant

Les associés s'obligent dans la proportion des parts qu'ils possèdent chacun, à fournir à la demande de la gérance, au fur et à mesure des besoins de la société, les fonds nécessaires à la réalisation effective de l'objet social.

Les sommes ainsi recueillies seront portées au crédit d'un compte ouvert dans les livres de la société à chacun des associés.

Les associés, par décision d'assemblée générale ordinaire, pourront décider que les sommes ainsi avancées par eux, constituant une créance contre la société, porteront intérêts à un taux fixé par elle et que le prélèvement de ces sommes, en capital et intérêts, sera fait par les associés sur le produit de la société avant le partage, et ceci de manière uniforme pour tous les associés.

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds complémentaires qui seraient décidés par la collectivité des associés ou demandés par la gérance conformément aux présents statuts, dans le délai qui sera fixé pour leur libération.

À défaut de versement intégral d'un appel de fonds à l'échéance fixée, et après une mise en demeure adressée par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée sans effet pendant un délai de quinze (15) jours, les sommes dues par l'associé défaillant porteront intérêt de plein droit au profit de la société.

Cet intérêt sera calculé à compter du premier jour du troisième (3ème) mois suivant la date d'échéance initiale de l'appel de fonds. Le taux d'intérêt applicable sera égal au principal taux directeur alors en vigueur de la Banque de France (ou de la Banque Centrale Européenne si celui-ci fait référence pour la Banque de France), majoré de deux (2) points de pourcentage. Ces intérêts de retard s'ajoutent au principal de la somme due par l'associé défaillant et sont exigibles sans nouvelle mise en demeure.

Article 11. Exclusion d'un associé pour dettes excédant la valeur de ses parts

Indépendamment des pénalités de retard prévues à l'article 10, si le montant total des sommes exigibles dues par un associé à la société – qu'il s'agisse d'appels de fonds impayés, d'intérêts de retard, ou de toute autre créance certaine, liquide et exigible de la société sur cet associé – vient à excéder la valeur de l'ensemble de ses parts sociales, cette valeur étant déterminée contradictoirement entre la société et l'associé concerné conformément aux règles fixées à l'Article 19 des présents statuts :

1° La gérance constatera cette situation et notifiera à l'associé défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le montant précis de sa dette et la valeur de ses parts telle que déterminée. Cette notification constituera une mise en demeure d'apurer l'intégralité de sa dette dans un délai de trente (30) jours francs à compter de sa réception.

2° Si, à l'expiration de ce délai, l'associé n'a pas intégralement réglé sa dette envers la société de

manière à ce que celle-ci ne soit plus supérieure à la valeur de ses parts, il sera réputé automatiquement exclu de la société, de plein droit et sans qu'aucune décision de justice ou d'assemblée générale ne soit nécessaire pour prononcer cette exclusion.

3° L'exclusion prendra effet au lendemain de l'expiration du délai de trente (30) jours susmentionné.

4° Du fait de cette exclusion et considérant que la valeur de ses parts est inférieure ou égale à sa dette, l'associé exclu ne pourra prétendre à aucun remboursement ou dédommagement au titre de ses parts sociales. Celles-ci seront annulées par la société, qui pourra imputer leur valeur (déterminée selon l'article 19) sur la dette de l'associé.

5° La société se réserve, le cas échéant, le droit de poursuivre l'associé exclu pour le recouvrement de toute portion de sa dette qui excéderait la valeur des parts annulées.

6° La gérance accomplira toutes les formalités consécutives à cette exclusion, notamment la mise à jour des statuts pour constater la réduction du capital social ou la nouvelle répartition des parts entre les associés restants si les parts de l'exclu leur sont réattribuées après apurement d'une éventuelle soulté.

L'associé concerné devra être préalablement entendu par la gérance s'il en fait la demande dans les quinze (15) jours suivant la notification visée au point 1 du présent article, sans que cela ne suspende les délais.

Article 12. Parts sociales - droits et obligations des associés

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction égale au nombre de parts existantes au rapport entre le nombre de parts détenues par l'associé et le nombre total de parts composant le capital social.

Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation et elle oblige à la contribution aux pertes.

Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes, sera délivrée, aux frais de la société, par tout associé qui en fera la demande.

Il est tenu au siège social, un registre coté et paraphé, par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les noms, prénoms et domiciles d'origine s'il s'agit de personnes physiques; s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droit sociaux, les noms, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date

de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Chaque part est indivise à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en-dehors d'eux.

A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner en justice un mandataire chargé de les représenter, ce mandataire pourra ne pas être associé.

Le nu-propriétaire représente valablement l'usufruitier à l'égard de la société notamment pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires.

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demandant le partage ou la liquidation. Ils ne peuvent s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

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

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

TITRE III : MUTATION DES PARTS SOCIALES

Article 13. Cessions des parts sociales. Généralités

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par actes authentiques ou sous seing privé.

1° La cession devient opposable à la société, soit après son acceptation par un gérant dans un acte authentique, soit par une signification faite à la société par acte d'huissier de justice.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

2° Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une part ou de plusieurs parts sociales sont représentés à l'occasion des diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique.

3° Si des parts sociales viennent à former rompus à l'occasion d'une opération quelconque, les associés doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de parts ou droits nécessaires pour supprimer les rompus.

Au besoin, la gérance met les associés concernés en demeure de rendre la ou les cessions nécessaires opposables à la société dans un délai fixe et ceci à peine d'astreinte à fixer par le juge.

Article 14. Cessions des parts sociales. Agréments

Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation de communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales sont soumises à l'agrément de la société. Les conditions de procédure pour l'agrément sont celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, et notamment aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 juillet 1978, sous réserve des dispositions statutaires. Les conditions de majorité pour l'octroi de cet agrément sont fixées à l'Article 27 des présents statuts.

Article 15. Nantissement de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé 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 par décision ordinaire de la collectivité des associés son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées à l'article 14.

Le consentement donné au projet 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 à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée.

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

Article 16. Réalisation forcée de parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel

consentement a été donné par application des dispositions visées à l'article 15 doit être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, selon les modalités définies dans l'article 27-C des présents statuts, 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 en matière de nantissement.

Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 17. Transmission de parts sociales

La transmission de parts sociales pour cause de décès d'un associé, ou par suite de liquidation de communauté de biens entre époux, ou en cas de fusion, scission ou autre opération assimilée concernant un associé personne morale, est soumise à l'agrément des associés. Cet agrément est accordé dans les conditions de procédure prévues à l'article 14 et selon les conditions de majorité spécifiées à l'article 27 des présents statuts.

Article 18. Départ volontaire d'un associé et conséquences

1° Lorsqu'un associé décide de se retirer volontairement de la société, il doit notifier sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la gérance ainsi qu'à chacun des autres associés. Dans cette notification, l'associé sortant est tenu de proposer à l'ensemble des autres associés, l'acquisition de l'intégralité de ses parts sociales.

2° La valeur des parts sociales en vue de cette acquisition est déterminée conformément aux dispositions de l'Article 19 des présents statuts.

3° Les associés restants disposent d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification de la décision de retrait pour notifier collectivement à l'associé sortant leur décision d'acquiescer ou non la totalité de ses parts.

4° En cas d'acceptation par un ou plusieurs associés restants d'acquiescer l'intégralité des parts, ceux-ci les acquiescent, proportionnellement à leur participation dans le capital social, sauf accord différent entre eux pour une répartition différente. La cession devra être régularisée dans un délai de trois (3) mois suivant leur acceptation.

5° Si, à l'expiration du délai de trois (3) mois susmentionné, les associés restants n'ont pas collectivement accepté d'acquiescer l'intégralité des parts sociales de l'associé sortant, ce défaut d'acquisition totale, valant refus, entraîne de plein droit la dissolution anticipée de la société. La dissolution prendra effet à la date d'expiration dudit délai. La gérance sera alors tenue de prendre toutes les mesures nécessaires pour constater cette dissolution et engager la procédure de liquidation conformément aux articles 35 et 36 des présents statuts.

6° Cette procédure spécifique de retrait volontaire prévaut sur toute autre disposition des présents statuts relative à la cession de parts ou à la prise de décision de dissolution en cas de

retrait volontaire d'un associé.

Article 19. Détermination de la valeur des parts sociales

En cas de cession de parts sociales, de retrait d'un associé, d'entrée d'un nouvel associé par augmentation de capital, ou plus généralement pour toute opération nécessitant la valorisation des parts sociales, et sauf accord unanime et exprès des associés sur un prix ou une méthode de valorisation différente au moment de l'opération, la valeur des parts sociales sera, par convention entre les associés, déterminée à partir de la valeur globale de la société.

Cette valeur globale sera calculée à la date la plus proche de l'opération envisagée, selon les modalités cumulatives suivantes :

ÉLÉMENTS POSITIFS :

- Montant d'acquisition du ou des biens immobiliers détenus par la société.
- Frais de notaire et autres frais directs d'acquisition afférents à ces biens.
- Montant des dépenses de travaux d'amélioration, de construction ou de grosses réparations engagées par la société.

ÉLÉMENTS NÉGATIFS :

- Encours du capital restant dû sur les dettes bancaires et autres emprunts financiers contractés par la société.
- Montant des soldes créditeurs des comptes courants d'associés (avances d'associés).
- Amortissements sur les dépenses de travaux engagés. Ces amortissements seront calculés selon une méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée desdits travaux, telle qu'elle pourrait être retenue par un professionnel de l'immobilier, sauf accord spécifique des associés sur des durées différentes pour des travaux déterminés.
- Amortissements spécifiques en prévision des travaux à venir. Ces amortissements spécifiques peuvent être appliqués pour des travaux d'amélioration, de reconstruction ou de rénovation d'envergure sur un ou plusieurs biens immobiliers détenus par la société. Cette décision est prise en assemblée générale à la majorité des voix des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, conformément à l'article 27-A des présents statuts. L'assemblée détermine alors le montant de base de l'amortissement, sa durée, ses modalités (notamment son caractère linéaire) et sa date de prise d'effet.

Ces déductions spécifiques sont appliquées pour la présente valorisation, indépendamment des amortissements purement comptables.

La valeur globale de la société est obtenue en additionnant les éléments positifs et en soustrayant les éléments négatifs. La valeur d'une part sociale est alors égale à cette valeur globale de la société divisée par le nombre total de parts sociales composant le capital social à

la date de la valorisation.

TITRE IV : GÉRANCE DE LA SOCIÉTÉ

Article 20. Nomination des gérants

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective statuant à la majorité de plus de la moitié des parts sociales.

Les gérants sortants sont rééligibles.

Article 21. Démission des gérants

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

Article 22. Révocation des gérants

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés statuant à la majorité de plus de la moitié des parts sociales.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime, à la demande de tout associé.

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

La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société.

Article 23. Pouvoirs des gérants

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion courante nécessaires à l'intérêt social. La gestion courante s'entend des opérations quotidiennes et habituelles de la société n'impliquant pas une modification de l'objet social, une aliénation significative du patrimoine ou un engagement financier majeur non prévu au budget approuvé. Tous les actes excédant la gestion courante, et notamment ceux listés ci-après, requièrent une décision préalable de la collectivité des associés prise conformément aux dispositions de l'Article 27.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale pour les actes de gestion courante autorisés. Toutefois, pour les actes listés ci-dessous ou tout autre acte requérant une décision collective, la signature du ou des gérants ne pourra valablement engager la société qu'après obtention de ladite décision. Chaque gérant conserve le droit de s'opposer à une opération relevant de la gestion courante avant qu'elle ne soit conclue.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, statuant conformément aux majorités prévues à l'Article 27 des présents statuts, sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposable aux tiers de bonne foi :

- L'acquisition de tous biens et droits immobiliers.
- La vente de tous biens et droits immobiliers.
- La souscription de tous emprunts autres que les découverts bancaires courants et dans les limites d'un budget approuvé.
- L'octroi de toutes cautions, avals ou autres garanties au nom de la société.
- La décision d'engager des travaux importants sur les biens sociaux, c'est-à-dire tous travaux autres que ceux d'entretien et de réparation courants nécessaires à la conservation des biens.
- La conclusion et la modification substantielle de baux commerciaux ou de contrats d'une durée ou d'un engagement financier significatif.
- Toute transaction ou compromis d'un montant supérieur à un seuil fixé par décision collective ordinaire.

Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoir à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés, relevant strictement de la gestion courante ou pour l'exécution d'un acte spécifiquement autorisé par la collectivité des associés. La gérance demeure responsable du respect par le délégataire des limitations de pouvoirs stipulées aux présents statuts.

Article 24. Responsabilité des gérants

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Article 25. Rémunération des gérants

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement des ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 26. Assiduité des gérants

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

TITRE V : DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Article 27. Décisions collectives

Les décisions collectives sont prises en assemblée. Elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Les décisions collectives sont adoptées aux conditions de majorité suivantes, déterminées en fonction de leur objet :

A. Décisions prises à la majorité des voix des associés représentant plus de la moitié des parts sociales (majorité absolue) : Cette majorité est requise pour toutes les décisions ordinaires et celles pour lesquelles aucune autre majorité n'est spécifiée par la loi ou les présents statuts. Elle s'applique notamment pour :

1. L'approbation des comptes sociaux annuels.
2. L'affectation et la répartition du résultat de l'exercice.
3. La nomination et la révocation du ou des gérants (conformément aux articles 20 et 22).
4. L'autorisation à la gérance d'accomplir les actes suivants :
 - L'acquisition et la vente de biens immobiliers.
 - La souscription de prêts bancaires (autres que les découverts bancaires courants).
 - L'octroi de cautions.
5. La décision d'engager des travaux sur les biens sociaux.
6. La décision de procéder à des appels de fonds pour charges courantes et travaux.

B. Décisions prises à la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales :

1. L'agrément des cessions de parts sociales, échanges, apports, donations, lorsque ces opérations sont réalisées entre associés existants, ou au profit du conjoint, d'ascendants ou de descendants d'un associé, et n'ont pas pour effet l'admission d'une personne nouvelle non encore associée.
2. Toute modification des présents statuts, à l'exception de celles pour lesquelles une autre majorité (notamment l'unanimité) est expressément prévue par les présents statuts ou par la loi.
3. La décision d'entreprise d'affaires nouvelles ou de modifications statutaires en cours de liquidation (conformément à l'article 36).

C. Décisions prises à l'unanimité des voix de tous les associés :

1. L'admission d'un nouvel associé dans la société, que celle-ci résulte d'une cession de parts à une personne non encore associée, d'une augmentation de capital souscrite en tout ou partie par une personne non encore associée, ou de toute autre opération ayant pour effet de conférer la qualité d'associé à une personne qui ne la détenait pas antérieurement. Cette disposition prévaut sur toute autre clause d'agrément à majorité différente pour ce cas spécifique.
2. La décision de dissolution anticipée de la société, sauf le cas de dissolution automatique prévu à l'article 18 des présents statuts.
3. La transformation de la société en une société d'une autre forme.
4. Toute décision ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés.
5. Le changement de nationalité de la société.
6. L'éventuelle acquisition, relative à l'article 16 des présents statuts, des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil

Modalités de vote et de consultation : L'assemblée est valablement convoquée par l'un des gérants. Les règles de convocation et d'information des associés obéissent aux prescriptions du Code civil et des articles 39 à 42 du décret du 3 juillet 1978. Les délibérations sont constatées dans les conditions définies aux articles 44 et 45 du même décret. Les décisions collectives peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, conformément à l'article 46 du décret précité. Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant ou par un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

TITRE VI : EXERCICE SOCIAL ET COMPTES ANNUELS

Article 28. Exercice social

L'exercice social s'étend du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2025.

Article 29. Etablissement et approbation des comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, il est établi un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte de résultat et un bilan. Ces documents sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue d'une gestion claire et pour une parfaite information des associés, notamment pour l'application des clauses de valorisation des parts sociales, la gérance veillera à ce que la comptabilité de la société, ou à tout le moins le rapport de gestion annuel, distingue clairement les catégories de dépenses suivantes :

1. **Les dépenses courantes** : Ce sont les dépenses régulières et nécessaires engagées pour le fonctionnement normal, l'entretien et la conservation des biens immobiliers de la société. Elles comprennent notamment, mais sans que cette liste soit limitative :
 - Les consommations de fluides (eau, électricité, gaz, fioul).
 - Les frais d'entretien courant des bâtiments et des espaces verts (jardinage, nettoyage, petites réparations).
 - Les primes d'assurance.
 - Les honoraires de gestion courante.
 - Les impôts et taxes récurrents liés aux propriétés (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).
 - Les charges de copropriété dites "courantes".
2. **Les dépenses de travaux** : Ce sont les dépenses exceptionnelles ou d'investissement qui ont pour objet d'améliorer, de rénover de manière substantielle, d'agrandir, de reconstruire ou d'augmenter la valeur ou la durée de vie des biens immobiliers de la société. Elles comprennent notamment, mais sans que cette liste soit limitative :
 - Les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
 - Les grosses réparations (réfection de toiture, ravalement de façade, remplacement de chaudière, etc.).
 - Les travaux d'amélioration significatifs (modernisation des installations, isolation, etc.).
 - Les travaux de peinture importants dans le cadre d'une rénovation.
 - Les dépenses d'assainissement.
 - L'acquisition et l'installation de mobiliers et d'équipements durables venant améliorer la consistance ou la valeur locative du bien.

Cette distinction devra être présentée de manière explicite dans le rapport de gestion annuel soumis à l'approbation des associés.

Le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant la durée de cet exercice, ainsi que le bilan et le compte de résultat de l'exercice, sont envoyés aux associés ensemble avec le texte des résolutions si les comptes sont approuvés par consultation écrite, ou ensemble avec l'avis de convocation si les comptes sont soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle qui devra se réunir dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice.

Article 30. - Affectation et répartition des bénéfices - pertes

Le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes reportées de l'exercice antérieur ainsi que des sommes à porter à des fonds de réserve en vertu de la loi puis augmenté, s'il y a lieu du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves à sa disposition; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Article 31. Affectation des sommes distribuables

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée, statuant à la majorité de plus de la moitié des voix dont disposent l'ensemble des associés membres de la société, détermine la part de ces sommes réparties entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

S'il y a lieu, l'assemblée statuant à la même majorité affecte la part non distribuée du bénéfice de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux qui restent à sa disposition, soit au compte «report à nouveau».

Les pertes s'il en existe, sont portées au compte « report à nouveau » ou compensées avec les réserves existantes sur décision prise à la même majorité.

Article 32. Droits pécuniaires attachés aux parts sociales

Outre le droit au remboursement du capital qu'elle représente, chaque part sociale de capital donne droit à une répartition de la même fraction des bénéfices, réserves ou boni de liquidation.

Le mali de liquidation, s'il en est constaté un, est supporté dans la même proportion.

Article 33. Mise en paiement des dividendes

Les dividendes sont mis en paiement sur décision des gérants dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice.

Ce délai peut être prorogé par décision de l'assemblée statuant à la majorité de plus de la moitié des voix dont disposent l'ensemble des associés membres de la société.

TITRE VII : INFORMATION ET CONTRÔLE PAR LES ASSOCIÉS

Article 34. Information et contrôle des comptes par les associés

Tout associé non gérant peut prendre par lui-même, au siège social, au moins une fois par an, connaissance et copie des livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

L'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

L'associé peut également poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

TITRE VIII : DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 35. Désignation du liquidateur

La société est liquidée par les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Article 36. Opérations de liquidation

A. Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément.

Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers.

Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes.

Il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles.

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 ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

A l'exception de celles autorisant l'entreprise d'affaires nouvelles ou de celles modificatives des statuts, qui sont prises à la majorité des trois quarts au moins des parts sociales, toutes décisions sont prises à la majorité de plus de la moitié des voix de l'ensemble des associés.

B. Tous pouvoirs sont conférés au(x) liquidateur(s) pour opérer, en espèces, le remboursement des apports et la répartition entre associés du boni de liquidation conformément aux dispositions de la loi.

TITRE IX : DISPOSITIONS FINALES

Article 37. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

Article 38. Frais

Les frais, droits et honoraires de constitution seront supportés par la société, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

Article 39. Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Préalablement à la signature des statuts, Monsieur Ngoc Son NGUYEN a présenté aux associés soussignés, conformément à l'article 26 du décret du 23 mars 1967, l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la société. Cet état est annexé aux statuts et la signature de ces derniers, par les associés, emportera reprise des engagements par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à Saint Nazaire,

Le 09 juin 2025

En quatre originaux dont un pour être déposé au siège social, un pour l'enregistrement et deux pour le dépôt au registre du commerce et des sociétés et une copie supplémentaire non timbrée pour chacun des associés.

Madame Thi Tuyet Mai PHAN

Monsieur Thai Phu NGUYEN

Madame Thi Anh Dao PHAM

Monsieur Quang Anh TA

Monsieur Ngoc Son NGUYEN

Madame Bao Khanh LY

Nombre d'annexes : 2

Annexe 1

S.C.I 45CLC

Société Civile Immobilière

Au capital de 72 000 euros

Siège social : 8 Allée Miles Davis, Saint-Nazaire 44600

Registre du commerce et des sociétés de Saint-Nazaire en cours

Liste des actes et engagements pour le compte de la société en formation

- Ouverture d'un compte bancaire à la banque Crédit Agricole.

L'an deux mille vingt cinq,

Le 09 juin,

à dix-neuf heures,

Madame Thi Tuyet Mai PHAN

Monsieur Thai Phu NGUYEN

Madame Thi Anh Dao PHAM

Monsieur Quang Anh TA

Monsieur Ngoc Son NGUYEN

Madame Bao Khanh LY

Annexe 2

S.C.I 45CLC

Société Civile Immobilière

Au capital de 72 000 euros

Siège social : 8 Allée Miles Davis, Saint-Nazaire 44600

Registre du commerce et des sociétés de Saint-Nazaire en cours

Nomination du gérant

L'an deux mille vingt cinq,

Le 09 juin,

à dix-neuf heures,

Madame Thi Tuyet Mai PHAN, Monsieur Thai Phu NGUYEN, Madame Thi Anh Dao PHAM, Monsieur Quang Anh TA, Monsieur Ngoc Son NGUYEN, Madame Bao Khanh LY, agissant en qualité de seuls associés de la société S.C.I. 45CLC, société civile au capital de 72.000 euros, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Saint-Nazaire, ont adopté à l'unanimité les résolutions suivantes relatives à :

- Nomination d'un gérant.
- Détermination des pouvoirs et de la rémunération de la gérance.

PREMIERE RESOLUTION

La collectivité des associés décide de nommer en qualité de gérant de la société Monsieur Ngoc Son NGUYEN, maître de conférences, né à Quang Tri (Vietnam) le 8 janvier 1982, demeurant au 8 Allée Miles Davis, Saint-Nazaire (44600), et ce pour une durée indéterminée. Monsieur Ngoc Son NGUYEN déclare accepter les fonctions de gérant qui lui sont confiées et qu'il n'est soumis à aucune mesure ou incompatibilité de nature à lui interdire d'exercer ces fonctions.

DEUXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés décide que Monsieur Ngoc Son NGUYEN exercera les pouvoirs de gérant dans les conditions déterminées par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Monsieur Ngoc Son NGUYEN ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de gérant, sauf décision collective ultérieure des associés.

Toutefois, le gérant aura droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement de ses frais réels de représentation et de déplacement.

Madame Thi Tuyet Mai PHAN

Monsieur Thai Phu NGUYEN

Madame Thi Anh Dao PHAM

Monsieur Quang Anh TA

Monsieur Ngoc Son NGUYEN

Madame Bao Khanh LY