

3MP
Société civile immobilière
Au capital de 5 000 euros
Siège social : 1 rue Benjamin Franklin
85000 LA ROCHE SUR YON
518 869 532 RCS LA ROCHE SUR YON

STATUTS

Mis à jour par **DUA** des associés du 15/04/2025

TITRE I

FORME — OBJET — DENOMINATION — SIEGE — DUREE

ARTICLE 1 — FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code Civil et par les textes d'application subséquents ainsi que les présents statuts.

ARTICLE 2 — OBJET

La société a pour objet, la mise en valeur. L'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble dont la société ferait l'acquisition, et généralement tout ce qui se rapporte directement ou indirectement à cet objet.

Les parties entendent conserver à la société un caractère civil. Il ne sera fait pour la mise en valeur de l'immeuble, aucune opération de nature commerciale.

ARTICLE 3 — DENOMINATION

La Société prend la dénomination de :

3 M P

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots « SOCIETE CIVILE » suivie de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 — SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

1 rue Benjamin Franklin - 85000 LA ROCHE SUR YON

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville et dans les départements de la région Centre, par simple décision de la gérance, celle-ci étant habilitée pour procéder à toute formalité consécutive à de tels transferts, et partout ailleurs, sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 — DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La durée de la société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, 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 de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès ni la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement judiciaire d'un associé.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté :

- | | |
|---|-------------|
| ♦ Par Monsieur Francis PREVOST (ancien associé) | 2 500 euros |
| La somme de deux mille cinq cent euros | |
| ♦ Par Madame Dominique PREVOST (ancien associé) | 2 500 euros |
| La somme de deux mille cinq cent euros | |

TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRE EFFECTUES

5 000 euros

Ladite somme a été effectivement versée dans la caisse sociale, ainsi que les associés le reconnaissent d'un commun accord et s'en donnent mutuellement quittance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de 5 000,00 euros. Il est divisé en 5 000 parts sociales de 1 euro chacune, de même catégorie, intégralement libérées, numérotées de 1 à 5 000, attribuées aux associées ainsi qu'il suit/

- à la société FONCIERE DES PARCS, quatre mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales,
Numérotées de 1 à 4999, ci 4999 parts
 - à Monsieur Olivier GAUTIER, une part sociale,
Numérotée 5000, ci 1 part
- Total égal au nombre de parts composant le capital social : 5 000 parts.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces ; mais les attributaires, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, ou création de parts nouvelles.

Les associés ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

La souscription de ces parts peut émaner d'associés ou de tiers étrangers à la société mais ces derniers doivent être agréés dans les conditions fixées ci-après.

Les formes et délais de souscription sont fixés par la gérance.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 11 — CESSIION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

§1 - Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit.

§2 - Agrément

1. Les parts sociales ne peuvent être cédées, même entre associés que si le cessionnaire proposé a été agréé par la gérance dans les conditions ci-après énoncées.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant les prénoms, nom, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La décision de la gérance sur le projet de cession, doit être prise conjointement par les gérants, elle n'a pas à être motivée et est en cas d'agrément notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'associé cédant et à chacun des autres associés dans le délai de TROIS MOIS à compter de la notification du projet de cession à la société.

La cession doit être régularisée dans le délai de TROIS MOIS, à compter de la notification de l'agrément à l'associé cédant ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément et avant de notifier ce refus à l'associé cédant, la gérance doit par lettre recommandée et dans le délai de TROIS MOIS, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1832 et 1863 du Code civil et celles du présent article.

Chaque associé peut se porter acquéreur des parts de son coassocié cédant ; en cas de pluralité d'offres, les associés sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur des parts comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas à être agréé, la société peut faire acquérir toutes les parts (ou celles non couvertes par les offres d'achat), par un tiers agréé par la gérance dans les conditions prévues ci-dessus, ou peut procéder au rachat desdites parts en vue de leur annulation, le capital social étant réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie à l'associé cédant, le refus d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat faite par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts en cas de non-acceptation du prix déterminé par l'expert.

Lorsque le prix est fixé par expert, les frais d'expertise sont supportés par moitié par l'associé vendeur et par moitié par les acheteurs au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux ; en cas de rachat par la société, ces frais sont supportés par moitié par l'associé vendeur et par moitié par la société.

Les frais d'actes sont à la charge des associés acheteurs.

2. Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de TROIS MOIS, à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'UN MOIS à compter de ladite décision.
3. Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation.
4. Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément de la gérance dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à 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 notification de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

5. Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié UN MOIS avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues au I. ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au 4. Ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

§3 — Paiement du prix des parts

Le prix d'achat est payable pour moitié lors de la réalisation des cessions, et pour moitié dans un délai d'UNE ANNEE, en cas d'achat par la société ou par un des associés.

Les sommes restant dues portent intérêt au taux légal.

Le cessionnaire pourra se libérer par anticipation, et cela, aussi bien en cas d'achat par les associés que de rachat par la société.

ARTICLE 12 — DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

§1- Décès

En cas de décès d'un associé, la société continue avec d'une part, les associés survivants et d'autre part les héritiers, légataires, conjoint de l'associé décédé ou toute autre personne désignée par disposition testamentaire dûment agréés par la gérance dans les conditions suivantes :

Les héritiers, légataires, conjoint de l'associé décédé non agréé, ne peuvent succéder à leur auteur ou conjoint dans la propriété des parts sociales et il appartient aux autres associés de les acquérir sur la base d'une valeur déterminée comme il est précisé ci-après.

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les TROIS MOIS du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les HUIT JOURS qui suivent la production ou la délivrance de ces pièces, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès mentionnant les qualités des héritiers et légataires, et rappelant le nombre de parts dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les QUINZE JOURS qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception le nombre de parts qu'il se propose de racheter.

La décision de la gérance sur le projet de cession intervient conjointement entre l'ensemble des gérants et en cas de pluralité de ceux-ci, elle n'a pas à être motivée et est en cas d'agrément notifiée dans le délai de SIX MOIS, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires ou conjoint. A défaut, ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts soumises à agrément ou les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts de l'associé décédé par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux légal depuis la date du décès, jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Lorsque le prix est fixé par expert, les frais d'expertise sont supportés par moitié par l'associé vendeur et par moitié par les acheteurs au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux ; en cas de rachat par la société, ces frais sont supportés par moitié par l'associé vendeur et par moitié par la société.

Les frais d'actes sont à la charge des associés acheteurs.

Le prix d'achat est payable pour moitié lors de la réalisation des cessions, et pour moitié dans un délai d'UNE ANNEE, en cas d'achat par la société ou par un des associés.

Les sommes restant dues portent intérêt au taux légal.

Le cessionnaire pourra se libérer par anticipation et cela, aussi bien en cas d'achat par les associés que de rachat par la société.

Il est stipulé que les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constituée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL — COMPTES — AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 25 — EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Pour exception, le 2^e exercice débutera à compter du jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2010.

ARTICLE 26 — COMPTES — DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance, un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte d'exploitation générale, un compte de pertes et profits et un bilan de la société.

La gérance doit au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, ainsi que les documents ci-dessus, 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.

Les associés sont réunis dans les SIX mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 27 — AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

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

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident de la création et déterminant l'emploi, s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis, sur les réserves puis sur le capital, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 28 — DISSOLUTION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

A compter de la dissolution de la société, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

ARTICLE 29 — LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est affectué 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.

Si la clôture de la liquidation n'est 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.

TITRE VII

PERSONNALITE MORALE — PUBLICITE - CONTESTATIONS

ARTICLE 30 — PERSONNALITE MORALE

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

ARTICLE 31 — PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales, en vue de l'immatriculation de la Société.

ARTICLE 32 — FRAIS

Les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la constitution de la société seront portés au compte des frais généraux et amortis dans la première année et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 33 — CONTESTATIONS

Toute contestation entre les associés ou entre les associés et la société au sujet des affaires sociales sera soumise à la juridiction des Tribunaux de Chartres, auxquels il est fait expressément attribution de juridiction.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

En accord entre les Parties, les présents statuts sont signés grâce à la plateforme Yousign (i) permettant la remise d'un exemplaire numérique de l'acte à chacune des Parties signataires et (ii) garantissant que le présent acte est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des Parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause.

Le 15/04/2025

Signature électronique

La Société FONCIERE DES PARCS

Représentée par M. Olivier GAUTIER

M. Olivier GAUTIER