

Statuts de la société civile immobilière « SCI 3AD »

TITRE I – FORMATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 – Forme et dénomination

Il est formé entre les soussignés une **société civile immobilière** régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, ainsi que par les présents statuts. La société prend la dénomination : **SCI 3AD**.

Article 2 – Objet

La société a pour objet :

1. l'acquisition, l'administration, la gestion, la mise en valeur, la location et la vente de biens immobiliers ;
2. ainsi que toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet.

Article 3 – Siège social

Le siège social est fixé au : **68 rue du Général de Gaulle, 53000 Laval**. Il pourra être transféré en tout autre lieu sur simple décision du gérant.

Article 4 – Durée

La société est constituée pour une durée de **99 années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 5 – Exercice social et comptes

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

À la clôture de chaque exercice, la gérance rend compte de sa gestion auprès des associés en présentant un état récapitulatif des recettes et des dépenses de la société. Cet état est soumis à l'approbation des associés réunis en assemblée générale.

TITRE II – CAPITAL, PARTS SOCIALES ET ASSOCIÉS

Article 6 – Capital social et répartition

Le capital social est fixé à **100 euros**, divisé en 100 parts sociales de 1 euro chacune, entièrement libérées.

Répartition des parts :

- **Fabien DURAN** : 97 parts (97 %)
- **Adèle DURAN**, née le 24 décembre 2010 à Mayenne (53) : 1 part (1 %)
- **Ambre DURAN**, née le 3 octobre 2012 à Mayenne (53) : 1 part (1 %)

J.F. P.D. D.S.

- **Anna DURAN**, née le 24 septembre 2019 à Château-Gontier (53) : 1 part (1 %)

Les parts sociales attribuées aux mineures sont souscrites en leur nom par leurs représentants légaux :

- Jessica FOKUI née ARFEL, née le 30 juin 1981 à Laval, agissant en qualité de mère et représentante légale d'Adèle et Ambre DURAN ;
- Fabien DURAN et Jennifer DEROUIN, née le 20 novembre 1986 au Mans (72), agissant conjointement en qualité de parents et représentants légaux d'Anna DURAN.

Article 7 – Apports

Les associés effectuent un apport en numéraire intégralement libéré à la constitution.

Article 8 – Cession de parts

Toute cession de parts, à titre onéreux ou gratuit, est soumise à l'**agrément préalable du gérant**. À défaut d'agrément, la cession est réputée non écrite.

TITRE III – GÉRANCE ET POUVOIRS

Article 9 – Gérant

La société est **exclusivement gérée** par Monsieur **Fabien DURAN**, associé majoritaire. Il est désigné gérant statutaire à durée indéterminée.

Article 10 – Pouvoirs du gérant

Le gérant dispose de **tous les pouvoirs** pour agir au nom de la société, dans la limite de l'objet social. Il peut notamment, sans autorisation préalable : acheter ou vendre des biens immobiliers, contracter des emprunts, donner mandat, signer tout bail, etc. Les associés reconnaissent que, compte tenu de sa participation majoritaire, le gérant détient le **pouvoir exclusif d'initiative et de décision**, sauf pour les cas expressément réservés par la loi aux associés.

Article 11 – Décisions sociales

Les décisions sociales sont prises :

1. **par le gérant seul**, lorsque la loi ou les présents statuts ne prévoient pas de décision collective obligatoire ;
2. **par décision collective des associés**, uniquement lorsque la loi l'exige impérativement (ex. : approbation annuelle des comptes, révocation du gérant). Le gérant est expressément **dispensé de convoquer les associés ou de tenir une assemblée générale**. Disposant seul de la majorité requise, il peut **formaliser les décisions collectives obligatoires par un procès-verbal unilatéral constatant sa propre décision en tant qu'associé majoritaire**. Dans tous les cas, le gérant dispose d'un **droit de veto absolu**, sauf en cas de faute grave ou d'abus de pouvoir dûment constaté par décision judiciaire.

Article 12 – Nomination et révocation du gérant

Le gérant ne peut être révoqué que :

1. par décision des associés représentant au moins **75 % du capital social** ;

J. F. FD DS

2. ou par décision judiciaire pour cause légitime.

Article 13 – Continuité de la gérance

En cas de décès, incapacité ou empêchement du gérant :

1. la société n'est pas dissoute et continue avec les associés survivants ;
2. En cas de décès ou d'absence du gérant statutaire, la gérance est provisoirement assurée par M. Yvan Chéret demeurant la Poulrière 44521 Oudon (44)

À défaut de disponibilité ou d'acceptation de M. Yvan Chéret, un administrateur ad hoc sera désigné par décision judiciaire ou par l'assemblée des associés pour assurer la gestion provisoire de la société.

Les associés mineurs sont représentés par leur tuteur légal conformément à la loi.

TITRE IV – FONCTIONNEMENT FINANCIER

Article 14 – Répartition des bénéfices

Les bénéfices sont répartis au prorata des parts sociales. Toutefois, le gérant **décide seul** de l'affectation du bénéfice (montant à distribuer, mise en réserve ou report à nouveau). Les associés ne peuvent exiger de distribution sans décision préalable du gérant.

Article 15 – Comptes courants d'associés

Le remboursement des sommes avancées en compte courant n'est possible qu'avec l'**accord exprès** du gérant.

TITRE V – MUTATIONS, EXCLUSIONS, DIVERS

Article 16 – Droit de préemption

En cas d'offre de cession à un tiers, les associés disposent d'un droit de préemption proportionnel à leurs parts, à exercer sous 30 jours. Ce droit ne s'applique pas si le gérant rachète lui-même les parts.

Article 17 – Exclusion d'un associé

Un associé perturbant gravement le fonctionnement de la société ou violant ses obligations pourra être **exclu par décision motivée et unilatérale du gérant seul**. Le gérant notifiera sa décision par écrit, en motivant les causes graves justifiant l'exclusion, et **accordera à l'associé concerné un délai de 15 jours pour formuler ses observations** avant que la décision ne devienne définitive. Le gérant sera seul juge de la cause légitime et pourra suspendre provisoirement les droits de l'associé pendant cette procédure.

Article 18 – Modification des statuts

Toute modification des statuts doit être décidée selon les conditions prévues par la loi. Toute modification proposée sans **accord préalable du gérant** sera réputée irrecevable.

J.F. FD DS

Article 19 – Litiges

Tout litige sera, avant toute action judiciaire, soumis à un processus de médiation. Compétence est attribuée au **Tribunal de commerce de Laval**.

Article 20 – Dissolution et liquidation

En cas de dissolution, la liquidation sera assurée par le gérant en exercice, ou un liquidateur désigné par lui. Le produit net sera réparti proportionnellement aux parts sociales.

Article 21 – Immatriculation

La société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Laval (53).

CLAUSE FINALE – ENGAGEMENT DE NON-INGÉRENCE

Les associés reconnaissent expressément que, compte tenu de la répartition du capital et des clauses statutaires, ils **n'interviendront pas dans la gestion et renoncent à toute prétention à la co-gérance ou à une consultation systématique**, sauf obligations légales.

Fait à Laval, le 14/10/2025

Rédigé en 3 exemplaires originaux, dont un destiné au dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Laval.

Signatures :

L'Associé gérant et Majoritaire Fabien DURAN :



Pour Adèle DURAN (Mineure) Jessica FOKUI née ARFEL (Représentante légale) :



Pour Ambre DURAN (Mineure) Jessica FOKUI née ARFEL (Représentante légale) :



Pour Anna DURAN (Mineure)

Fabien DURAN (Représentant légal) :



Jennifer DEROUIN (Représentante légale) :



J.F. AD DS