

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

« SCI 3HB »

I – FORMATION – DÉNOMINATION – OBJET – SIÈGE – DURÉE

Article 1 – Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 – Dénomination

La Société prend la dénomination : « **SCI 3HB** ».

Tout acte ou document destiné aux tiers et émanant de la Société devra indiquer la dénomination sociale, suivie des mots « Société Civile Immobilière » ou du sigle « SCI », ainsi que le montant du capital social, l'adresse du siège social et le numéro d'immatriculation au RCS.

Article 3 – Objet

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

1. **L'acquisition, la gestion, l'administration, la location et la mise en valeur de tous biens et droits immobiliers**, y compris mais sans s'y limiter, des terrains, des immeubles bâtis ou non bâtis, des appartements, des maisons, des commerces, des entrepôts, ainsi que tous biens immobiliers nécessaires à l'activité de la Société. Cela inclut également l'achat, la vente, la location, l'échange, la gestion, l'entretien, la rénovation, l'aménagement et la mise en valeur des biens immobiliers détenus par la société.
2. **La construction, la rénovation, l'aménagement et la transformation de biens immobiliers**, y compris les travaux de gros œuvre, de second œuvre, de rénovation énergétique, de réhabilitation, et de mise aux normes des bâtiments. Cela peut inclure des projets de développement immobilier, de lotissement ou de restructuration de biens existants pour optimiser leur valeur.
3. **L'obtention de tous crédits et la constitution de toutes garanties nécessaires** pour la société, que ce soit auprès des établissements financiers, des banques, ou d'autres sources de financement, en vue de financer l'acquisition de biens immobiliers, la rénovation ou la construction de nouveaux projets immobiliers. Cela inclut la possibilité de contracter des emprunts, des crédits-baux ou d'autres formes de financement, ainsi que la constitution de garanties sous forme de nantissements, hypothèques, cautionnements ou autres mécanismes financiers.
4. **La gestion, l'administration, la mise en location et l'exploitation de toutes formes d'immeubles, biens ou droits immobiliers** à des fins commerciales, résidentielles ou industrielles. La société pourra procéder à la gestion locative de ses biens, y compris la recherche de locataires, la gestion des baux, la gestion des charges et des loyers, et tout ce qui touche à l'exploitation des biens immobiliers.

KB AH PH CEN

5. **La participation à toutes sociétés, entreprises ou projets immobiliers** par voie d'apport en numéraire, en nature ou en industrie, ou sous toute autre forme, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger. Cela inclut la création, l'acquisition, la gestion ou la prise de participation dans d'autres sociétés ayant des activités similaires ou complémentaires, en lien avec l'immobilier, la construction, la rénovation, ou la gestion de biens.
6. **La réalisation de toutes opérations de gestion, de conseil, de services à la personne ou à d'autres entreprises**, en lien avec les activités immobilières, telles que les services de gestion immobilière, de maintenance, de gardiennage, de sécurité, de nettoyage, de location de linge de maison ou d'autres services associés. La société pourra fournir des services en sous-traitance ou gérer des prestations pour le compte d'autres entités.
7. **La souscription, l'achat, la vente, la gestion et la cession de tous titres, actions, parts sociales ou autres valeurs mobilières** en lien avec des sociétés immobilières, des sociétés de gestion de patrimoine ou des sociétés d'investissement immobilier.
8. **La réalisation de toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières** directement ou indirectement liées à l'objet social, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société. Cela comprend la gestion de portefeuille d'actifs immobiliers, l'optimisation fiscale, les investissements financiers et la mise en œuvre de toutes stratégies permettant de maximiser la rentabilité et la sécurité financière de la société.
9. **Et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet**, et susceptibles d'en faciliter la réalisation ou le développement, sous réserve qu'elles respectent le caractère civil de la Société. Cela comprend toutes actions juridiques, administratives ou contractuelles nécessaires pour garantir la gestion et le développement de l'activité immobilière de la société.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé à : **140 chemin du Roucatel, lieu-dit Cabus, 09400 Saurat.**

Il peut être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par l'assemblée des associés, et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à **99 ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Article 6 – Imposition à l'impôt sur les sociétés (IS)

La **SCI 3HB** choisit d'être **soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)**, conformément aux dispositions des articles 206 et suivants du Code général des impôts.

KB AH

PH
CEN

II – CAPITAL SOCIAL – APPORTS – PARTS SOCIALES

Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **100 €**, divisé en **100 parts sociales** de 1 € chacune, intégralement souscrites et réparties comme suit :

1. M. Houën Charles-Édouard

Né le 15 décembre 1981, à Armentières - 59,
De nationalité Française,
Demeurant 140 chemin du Roucatel, lieu-dit Cabus, 09400 Saurat
Souscrit **25 parts** (numérotées 1 à 25), soit 25 % du capital.

2. M. Haquette Philippe

Né le 28 décembre 1968, à Tourcoing - 59,
De nationalité Française,
Demeurant 140 chemin du Roucatel, lieu-dit Cabus, 09400 Saurat
Souscrit **25 parts** (numérotées 26 à 50), soit 25 % du capital.

3. M. Houën-Bretéché Antoine

Né le 2 avril 1986, à Armentières - 59,
De nationalité Française,
Demeurant 140 chemin du Roucatel, lieu-dit Cabus, 09400 Saurat
Souscrit **25 parts** (numérotées 51 à 75), soit 25 % du capital.

4. M. Bretéché-Houën Kévin

Né le 18 octobre 1986, à Saint-Nazaire - 44,
De nationalité Française,
Demeurant 140 chemin du Roucatel, lieu-dit Cabus, 09400 Saurat
Souscrit **25 parts** (numérotées 76 à 100), soit 25 % du capital.

Le capital social est entièrement libéré au jour de la signature des présents statuts.

Article 8 – Apports

Les associés déclarent avoir effectué les apports suivants :

Apports en numéraire au capital

- M. Houën Charles-Édouard : **25 €** (pour 25 parts),
- M. Haquette Philippe : **25 €** (pour 25 parts),
- M. Houën-Bretéché Antoine : **25 €** (pour 25 parts),
- M. Bretéché-Houën Kévin : **25 €** (pour 25 parts).

KB AH

PH
CCM

Convention d'occupation des locaux par les associés

Les associés, M. Houën Charles-Édouard, M. Haquette Philippe, M. Houën-Bretéché Antoine et M. Bretéché-Houën Kévin, sont autorisés à **occuper à titre gracieux une partie des locaux** appartenant à la SCI, situés au 140 chemin du Roucatel, lieu-dit Cabus, 09400 Saurat.

Cette occupation est consentie sans contrepartie financière et ne confère aucun droit de propriété ou de jouissance exclusive sur lesdits locaux. Elle est subordonnée à l'accord préalable de l'assemblée générale des associés et peut être révoquée à tout moment par décision collective des associés, sans indemnité ni préavis.

Apports en numéraire inscrits en compte courant d'associé

Outre les montants apportés au capital, M. Houën Charles-Édouard et M. Haquette Philippe versent chacun la somme de **167 500 €**, qui sera inscrite en **compte courant d'associé (CCA)**. Ainsi :

- **M. Houën Charles-Édouard : +167 500 €** en CCA,
- **M. Haquette Philippe : +167 500 €** en CCA.

M. Houën-Bretéché Antoine et M. Bretéché-Houën Kévin, sous condition de vente de leur propriété size 7 impasse des Tulipiers 97411 La Plaine Saint-Paul, inscriront au CCA :

- **M. Houën-Bretéché Antoine : +83 750 €** en CCA,
- **M. Bretéché-Houën Kévin : +83 750 €** en CCA.

Article 9 – Parts sociales

1. Nature des parts

Les parts sociales ne sont pas représentables par des titres négociables. Elles sont indivisibles à l'égard de la Société.

2. Propriété des parts

Chaque part donne droit à une fraction du patrimoine social au prorata de la détention, ainsi qu'à une participation dans les bénéfices et le boni de liquidation.

3. Responsabilité

Chaque associé n'est tenu des dettes sociales qu'à concurrence de ses apports, sauf dispositions légales contraires.

Article 10 – Compte Courant d'Associé (CCA)

Chaque associé pourra, s'il le souhaite, constituer un **Compte Courant d'Associé (CCA)** au profit de la Société, permettant à l'associé de prêter des fonds à la société dans les conditions définies par la législation en vigueur. Ces sommes ne sont pas considérées comme des apports au capital social, mais constituent des créances de l'associé envers la Société.

KB AH PH

ced

Sommes déposées sur le CCA

Les **sommes déposées sur le CCA** par les actionnaires ne sont pas considérées comme des apports au capital social, mais peuvent **générer des intérêts** en fonction des conditions prévues par les statuts et conformément à la législation fiscale applicable. Ces fonds seront utilisés pour couvrir les besoins de financement de la Société, mais leur remboursement ne pourra intervenir que dans les conditions financières fixées par les présents statuts.

Rémunération des comptes courants

Le **taux d'intérêt** applicable aux CCA sera **fixé annuellement** par l'assemblée générale des associés. Ce taux devra être conforme à la réglementation en vigueur et ne pourra excéder les limites imposées par la législation fiscale applicable à ce type de prêt. Le taux d'intérêt appliqué pourra être révisé chaque année, sur décision de l'assemblée générale, et sera fonction des besoins de la société et de sa situation financière.

Ajust des intérêts non réglés au CCA

En cas d'impossibilité pour la Société de régler les intérêts dus au titulaire du CCA en raison de **contraintes financières**, ces intérêts seront **ajoutés au solde du CCA**. Ces intérêts, considérés comme des avances supplémentaires, viendront augmenter le solde du compte courant de l'associé et seront intégrés dans le montant global des créances de l'associé envers la société. Leur paiement sera effectué lorsque les conditions financières de la Société le permettront, sous réserve de l'approbation préalable de l'assemblée générale des associés.

Remboursement des CCA

Les comptes courants d'associés sont **remboursables à la demande de l'associé**, sous réserve des décisions prises par la Société et des conditions financières définies dans les présents statuts. Toutefois, le remboursement des **CCA sera effectué en fonction de l'état financier de la SCI**. La société ne pourra rembourser les CCA que si elle dispose des liquidités suffisantes pour honorer cette dette, en tenant compte de sa situation financière et de ses obligations courantes.

En cas de difficultés financières, le remboursement des CCA pourra être différé ou suspendu jusqu'à ce que la situation financière de la Société permette de le réaliser. La SCI 3HB pourra, si elle ne dispose pas des liquidités nécessaires, étaler ou reporter le remboursement des CCA sur plusieurs périodes.

Le remboursement des CCA sera effectué dans la limite des capacités financières de la société, et selon l'ordre des créances et des obligations légales de la SCI. En cas de liquidation ou de dissolution de la Société, le remboursement des CCA sera effectué conformément aux règles de priorité fixées par la législation applicable et les décisions prises par l'assemblée générale des associés.

Article 11 – Remboursement des frais supportés par les actionnaires

Les **actionnaires** peuvent, dans le cadre de leurs fonctions et de leurs apports à la Société, être amenés à **engager des frais pour le compte de la Société** (frais de déplacement, de représentation, frais professionnels, etc.).

Ces frais, dûment justifiés par les actionnaires, peuvent être remboursés par la Société sous réserve de l'approbation préalable du Président ou, le cas échéant, de l'Assemblée Générale des Associés. Le remboursement sera effectué sur présentation des pièces justificatives et selon les modalités suivantes :

KB AH

PH
CCH

- Les frais seront remboursés sur simple demande, accompagnée des justificatifs nécessaires, dans un délai de 30 jours à compter de la présentation des documents.
- Le remboursement sera effectué par virement bancaire ou tout autre moyen agréé par la Société.

En cas d'impossibilité pour la Société de régler les frais dus à un manque de liquidités ou de conditions financières suffisantes, ces frais seront ajoutés au solde du Compte Courant d'Associé (CCA) de l'actionnaire concerné. Ils seront considérés comme une avance de l'actionnaire à la Société et leur remboursement sera effectué lorsque les conditions financières de la Société permettront de le faire.

En cas de frais importants ou exceptionnels, les actionnaires devront obtenir une autorisation préalable du Président ou, le cas échéant, de l'Assemblée Générale des Associés.

III – GÉRANCE – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Article 12 – Nomination du gérant

La société est gérée par **M. Houën Charles-Édouard**. La gérance est exercée pour une durée indéterminée. La révocation du gérant intervient dans les conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, sur décision des associés selon les modalités prévues dans les statuts.

Article 13 – Pouvoirs du gérant

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des attributions réservées expressément aux associés par la loi ou les présents statuts.

Article 14 – Décisions collectives

Les décisions des associés sont prises en assemblée générale ou par consultation écrite, conformément aux dispositions légales et statutaires.

Majorité requise

- **Décisions ordinaires** : les décisions courantes sont prises à la **majorité simple** des parts sociales représentées lors de l'assemblée générale. Cela signifie que la majorité des voix des associés présents ou représentés est suffisante pour adopter une décision, sauf disposition contraire prévue par les statuts ou la loi.
- **Décisions extraordinaires** : certaines décisions importantes, telles que la modification des statuts, la cession de parts ou l'approbation de conventions entre parties liées, peuvent nécessiter une **majorité qualifiée** (par exemple, 2/3 des parts sociales ou 3/4 des parts sociales) pour être validées. Les décisions concernant des changements structurels ou des aspects fondamentaux de la société, tels que la fusion, la dissolution ou l'augmentation de

KB

AH

PH
CCH

capital, seront également soumises à cette majorité qualifiée.

Modifications statutaires

Les modifications des statuts, qu'elles concernent l'objet social, la répartition des parts ou d'autres aspects importants, nécessitent l'**unanimité** des associés, sauf si une autre majorité est expressément définie par la loi ou dans les statuts.

En cas de modification des statuts, les associés devront être dûment informés et convoqués selon les modalités prévues par les statuts pour garantir la transparence et le respect des droits de chacun.

Consultation écrite

Les décisions peuvent également être prises par **consultation écrite**, dans les conditions prévues par les statuts. Dans ce cas, les associés sont appelés à se prononcer par écrit (y compris par voie électronique), et les résultats seront validés dès lors que les délais de réponse sont respectés et qu'un quorum suffisant est atteint.

IV – LOCATION DES BIENS À UNE PERSONNE MORALE

Article 15 – Mise en location

1. Bail de location avec une personne morale

La **SCI 3HB** conclura un contrat de bail de location avec une personne morale (société, association, etc.) pour la location des chambres d'hôtes, gîtes et espace bien-être (issu de la convention d'occupation des locaux), dans le respect de son objet social à caractère civil.

2. Exploitation commerciale

La personne morale aura pour gestion et l'exploitation commerciale de ces biens (location saisonnière, etc.) et versera à la SCI un loyer fixé dans le bail.

3. Éviter la requalification

Conformément à la vocation civile de la SCI, celle-ci ne réalise pas l'activité commerciale directement ; elle se limite à percevoir des loyers.

4. Modalités de bail

Le contrat de bail précisera la durée, le montant du loyer, la répartition des charges, etc. Le montant du loyer versé par la personne morale fera l'objet d'une réévaluation annuelle.

V – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS

Article 16 – Cession de parts

1. Cession entre associés

Les cessions de parts entre associés sont libres, sous réserve de l'information de la Société et de l'accomplissement des formalités légales.

KB AH PH
CCH

2. Cession à des tiers

Toute cession de parts à une personne étrangère à la Société nécessite l'agrément préalable de l'ensemble des associés.

VI – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RÉSULTATS

Article 17 – Exercice social

L'exercice social commence le **1^{er} janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Par dérogation, le premier exercice social commence à la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se termine le 31 décembre 2026.

Article 18 – Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, le gérant établit les comptes annuels ainsi qu'un rapport de gestion. Les associés statuent sur l'approbation des comptes et l'affectation du résultat (distribution de dividendes, mise en réserve, etc.) dans les conditions légales et statutaires.

Article 19 – Réserve sur le montant des travaux

Avant toute distribution de dividendes ou remboursement de comptes courants d'associés (CCA), la **SCI 3HB** s'engage à mettre en réserve **10% du montant des travaux** relatifs à chaque projet immobilier réalisé par la société, et ce, pour chaque phase de travaux (réhabilitation, rénovation, aménagement, etc.).

Cette réserve a pour objectif de garantir la stabilité financière de la société en prévoyant une provision suffisante pour couvrir les coûts imprévus, les frais additionnels. Elle devra être constituée dès l'approbation du budget pour chaque projet, et sera bloquée jusqu'à ce que la société ait réglé l'ensemble de ses obligations financières liées à ce projet, y compris les créances envers les créanciers (banques, fournisseurs, etc.).

La réserve ainsi constituée ne pourra être utilisée que pour les besoins spécifiques du projet, à savoir pour couvrir des surcoûts ou des dépenses imprévues directement liés aux travaux. Une fois ces obligations remplies, la réserve pourra être ajustée ou utilisée pour rééquilibrer la situation financière du projet avant toute distribution de dividendes ou remboursement des CCA.

VII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 20 – Dissolution

La Société prend fin :

- À l'expiration de sa durée légale, sauf prorogation,
- Par décision unanime (ou majoritaire, selon les statuts) des associés,
- Pour toute autre cause légale.

KB AH

PH
CCH

Article 21 – Liquidation

En cas de dissolution, la Société est mise en liquidation. L'assemblée des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont les pouvoirs sont déterminés conformément à la loi. Les liquidateurs réalisent l'actif, apurent le passif et répartissent le solde (boni de liquidation) entre les associés au prorata de leurs droits dans le capital, sauf convention contraire.

VIII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 22 – Frais et formalités

Tous les frais, droits et honoraires afférents aux présents statuts et à leur suite sont à la charge de la Société.

Article 23 – Litiges

En cas de litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation des présents statuts, les associés s'efforcent de trouver une solution amiable. À défaut, le litige sera soumis au tribunal compétent du lieu du siège social de la Société.

Article 24 – Transmission des parts en cas de décès

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ou ayants droit ne deviennent pas automatiquement associés. La société reconnaît à l'associé décédé, ou à son conjoint survivant, un droit d'usufruit sur les parts sociales détenues par le défunt, conformément aux dispositions légales en vigueur.

L'usufruitier aura droit aux revenus (dividendes, loyers) générés par les parts, mais ne participera pas aux décisions de gestion de la société, sauf accord expresse des associés survivants.

La nue-propriété des parts est transmise aux héritiers ou légataires désignés, sous réserve des dispositions légales et des présents statuts.

Article 25 – Usufruit des parts en cas de séparation

En cas de séparation, divorce ou dissolution du PACS d'un associé, l'usufruit des parts sociales pourra être attribué à l'ex-époux ou ex-partenaire, sous réserve de l'agrément des autres associés. L'usufruitier aura droit aux bénéfices distribués et au droit de vote, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Toute modification de la répartition de l'usufruit devra être notifiée à la société dans les trente jours suivant la décision judiciaire ou conventionnelle.

KB

AH

PH -

CEA

Fait à Lestrem, le 01/10/2025
En 4 exemplaires originaux.

Signatures :

- M. Houën Charles-Édouard (Associé, 25 %)
- M. Haquette Philippe (Associé, 25 %)
- M. Houën-Bretéché Antoine (Associé, 25 %)
- M. Bretéché-Houën Kévin (Associé, 25 %)

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

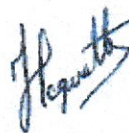
Charles-Édouard HOUËN

Lu et approuvé



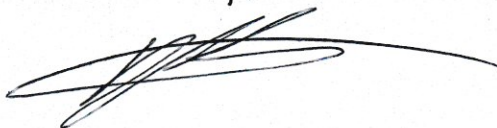
Philippe HAQUETTE

Lu et Approuvé



Antoine HOUËN-BRETÉCHÉ

Lu et approuvé



Kévin BRETÉCHÉ-HOUËN

lu et approuvé



KB AH

PH
CCX