

SCI DES CHAINTRES
Société civile immobilière au capital de 4 000 euros
Siège social : 27 avenue Victor Hugo - 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC
484 065 347 RCS ST-NAZAIRE

STATUTS

Mis à jour

Article 8	AGE 28/01/2011
Article 4	AGE 02/02/2011
Article 4	AGE 23/11/2016
Article 4	AGE 08/03/2018
Article 4	AGE 20/05/2020
Article 8-9-14-17	AGE 24/03/2025
Article 4	AGE 07/11/2025

Certifiés conformes

S3 DEVELOPPEMENT

Représentée par Monsieur Stéphane MORGO

Signé par :

MORGO Stéphane

EAAA856C53A94D3...

Article 1 - Forme

La société est une société civile régie par les articles 1832 à 1870 - 1 du Code Civil, par les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition de biens immobiliers, la gestion et l'administration desdits biens, et plus généralement la réalisation de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, sous réserve que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a comme dénomination sociale :

SCI DES CHINTRES.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé :

27 Avenue Victor Hugo, 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Un an au moins, avant la date d'expiration de la société, la gérance convoquera l'assemblée des associés, à l'effet de statuer sur la prorogation éventuelle de la société.

Article 6 - Apports

Les soussignés font apport à la société :

- Monsieur Benoît MAES d'une somme de	1.360 €uros
- Monsieur Bernard BOUDEAUD d'une somme de	880 €uros
- Monsieur Marc CABRIT d'une somme de	880 €uros
- Monsieur Roger RUBIS d'une somme de	880 €uros.

Total des apports en numéraire formant le capital social : 4.000 €uros.

Laquelle somme a été déposée le 05 septembre 2005 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, à la Banque Populaire des Pyrénées Orientales, de l'Aude et de l'Ariège, compte n° 053 19 213008.

Article 7 - Intervention des conjoints des apporteurs

Aux présentes est intervenue Madame Josiane SOULA, épouse BOUDEAUD, laquelle a déclaré avoir été informée de la souscription par son conjoint des parts sociales ci-dessus visées au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existants entre eux et ne pas revendiquer la qualité d'associée.

Aux présentes est intervenue Madame Eliane DESPLAS, épouse CABRIT, laquelle a déclaré avoir été informée de la souscription par son conjoint des parts sociales ci-dessus visées au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existants entre eux et ne pas revendiquer la qualité d'associée.

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE MILLE EUROS (4.000 Euros).

Il est divisé en DEUX CENTS PARTS (200) parts d'un montant de VINGT EUROS (20 €uros) chacune, souscrites par les associés, toutes de la même catégorie, et entièrement libérées, attribuées aux associés comme suit :

- à la société S3 DEVELOPPEMENT 199 parts sociales
portant les n° 1 à 199

- à Monsieur Stéphane MORGO 1 part sociale
portant le n° 200

Total égal au nombre de parts composant le capital social **200 parts sociales**

égal au nombre de parts composant le capital social.

Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Démembrement de propriété des parts sociales

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

Article 9 - Parts sociales

9.1. Droit des propriétaires de parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.

9.2. Formalités de cession

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

Elle est également rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

9.3. Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés représentant plus des trois quarts du capital social.

Les dispositions des articles 1861 à 1864 du Code civil s'appliquent.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article 11 pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

9.4 Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1867 du Code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 11 des présents statuts.

9.5. Décès d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

9.6. Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

9.7. Démembrement des parts sociales

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

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

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des

engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Article 10 - Gérance

10.1. Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Le gérant est nommé et révoqué par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

10.2. Pouvoirs

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée au tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision des associés représentant plus de la moitié du capital social, effectuer les actes et opérations suivants : contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la société au-dessus d'une somme de 50.000 Euros.

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 11 - Décisions collectives

11.1 Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Il en est de même de toutes celles décidant une modification des statuts. Toutes les autres décisions collectives sont prises soit par consultation écrite des associés, soit en assemblée, au choix du gérant.

11.2 Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre égal de voix à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé ou par son conjoint.

Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la consultation. Mais il peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Il est tenu cependant de réunir

l'assemblée ou de procéder à la consultation écrite, si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations.

11.3 Les conditions dans lesquelles les associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions sont fixés selon les dispositions des articles 1355 et 1856 du Code civil et 40 à 48 du décret du 3 Juillet 1978.

11.4 Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

11.5 Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Article 12 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} Janvier et finit le 31 Décembre.

Par exception, le premier exercice sera clos le 31 Décembre 2006.

Article 13 - Présentation des comptes

Le gérant doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition des comptes doit comporter un rapport écrit 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 en cours ou prévues.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés en assemblée dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Article 14 - Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital. Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la société.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

Démembrement de parts sociales

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

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

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

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

Article 15 - Dissolution — Liquidation - Partage

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles 1844-8 du Code civil et 10 à 14, 28 et 29 du décret du 3 Juillet 1978.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés, dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Article 16 - Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de la liquidation, soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction du tribunal de grande instance du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé est tenu de faire élection du domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au parquet du tribunal de grande instance du siège social.

Article 17 - Actes signés électroniquement - convention de preuve

En cas de signature électronique de tous documents afférents à la vie sociale de la Société (tels que, sans que cette liste soit exhaustive, tous actes afférents aux assemblées générales, aux réunions de tout organe de gestion, les registres des décisions, les procurations, les formulaires de vote par correspondance, les éventuelles feuilles de présence auxdites réunions), les caractéristiques de la signature électronique utilisée devront être conformes aux caractéristiques minimum requises par la loi et les règlements pour chacun des actes concernés. A défaut d'exigence légale ou réglementaire spécifique, une solution de signature simple (c'est-dire ni avancée, ni qualifiée) pourra être valablement retenue dès lors qu'elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache et mis en œuvre par un prestataire de services de confiance au sens de la réglementation européenne.

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

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