



STATUTS DE LA SOCIETE

Société Civile Immobilière

"FELIX&FELIX"



**05 Novembre 2025
1 Rue Paul Verlaine
56300 Pontivy**

FELIX & FELIX

Société Civile Immobilière Au capital de 2 000 €

Siège social : 1 Rue Paul Verlaine 56300 PONTIVY

Entre les soussignés :

- Cicéron Félix, né le 15 octobre 1952, demeurant à l'adresse suivante : 1 rue Paul Verlaine 56300 Pontivy et marié sous le régime légal.
- Cicéron Félix Bastien Claude, né le 26 juillet 1985 et demeurant à l'adresse suivante : 34 St Leonard' Road, NEWTON ABBOT, Royaume- Uni Célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité.

(Ci-après désignés : les « associés »)

Les associés soussignés ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière. Ces statuts s'appliqueront à toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Remarques liminaires :

La présente société est constituée comme support du emploi en application d'une clause de la donation démembrée, consentie par Cicéron Félix a son fils Cicéron Félix Bastien Claude, p 8 de ladite donation enregistrée le 25/01/2022 au SPF de Paris I (Vol 214, n° 32575).

Suivant cette clause « Subrogation réelle sur le prix de vente des biens donnés ... :

... Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par subrogation le remplacement de la nue-propriété des biens par tout bien s qui s'y substituerait par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange ». Le bien immobilier, objet de cette donation a été vendu le 10 juillet 2025, il convient donc de mettre présentement en œuvre la clause supra indiquée sous les deux modalités suivantes :

- Apport au capital initial de la SCI,
- Apport en compte courant d'associé.

Il est formé entre propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile patrimoniale, qui sera régie par les lois en vigueur et notamment par les 1832 - 1870-1 du Code civil et n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts.

Article 1 : Forme de la Société et option fiscale

Il est constitué par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière qui sera régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du code civil et les dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts. Compte tenu de son activité et de ses associés la SCI "FELIX & FELIX" opte pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, par application de l'article 206-3 du CGI.

Article 2. L'objet social

- La société a pour objet : L'acquisition, la détention et la gestion de tous biens ou droits mobiliers ou immobiliers.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Article 3. Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : « **FELIX & FELIX** »

Tous les actes et les documents émanant de la société et destinés aux tiers indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI » et de l'énonciation du capital social.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé : 1 rue Paul Verlaine 56300 Pontivy

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville ou des départements limitrophes par simple décision de la gérance, et en tout autre endroit par décision extraordinaire de l'assemblée des associés.

Par associé on entend le porteur de parts en pleine propriété ou le titulaire d'un droit de nue-propriété sur les parts sociales. Ceci vaut tant pour cette disposition que pour toutes les dispositions statutaires subséquentes.

Article 5. Exercice social

- Chaque exercice social a une durée d'une année.
- Par exception, le premier exercice sera clôturé le 31 décembre 2026.

Au moins une fois par an, la gérance rend compte de sa gestion aux associés en leur présentant un rapport d'activité portant sur l'exercice social de l'année précédente qui mentionne les bénéfices et pertes réalisés ou prévisibles.

Article 6. Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf prolongation ou dissolution anticipée.

Article 7. Capital Social –

« Le capital social est fixé à 2 000 euros, divisé en 2 000 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 2 000. Il est libéré à hauteur de 50%, soit 1 000 euros. » Le solde pourra être libéré ultérieurement sur décision de la gérance en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la Société.

Article 7.1 : Apports

M. Félix CICERON, associé a déposé sur le compte de la SCI "FELIX & FELIX" la somme de 990 Euros (neuf cent quatre-vingt-dix euros)

M. Félix Bastien Claude associé a déposé sur le compte la somme de 10 € (dix euros)

Les sommes ont été déposées en totalité au crédit du compte bancaire ouvert au nom de la société en formation.

Les parts sont numérotées de la façon suivante :

Associé	Numéros des parts	Nombre de parts souscrites	Capital souscrit (€)	Capital libéré (€)
Cicéron FÉLIX	1 à 1 980	1 980	1 980	990
Cicéron FÉLIX Bastien Claude	1 981 à 2 000	20	20	10
Total	1 à 2 000	2 000	2 000	1 000

Article 8 : Modifications du capital social**Article 8.1 : Augmentation du capital social**

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts sociales existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices, soit par tout autre mode de souscription prévu par les dispositions légales.

Les attributaires de parts sociales devront être agréés dans les conditions de l'article 11 des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel de souscription à titre irréductible ou réductible.

Article 8.2 : Réduction du capital social

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Article 9 : Forme des parts sociales

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

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié conforme par le ou les gérants, pourra être délivré à chacun des associés qui en fera la demande, à ses frais.

Article 10 : Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Chaque part sociale donne en outre le droit à son propriétaire à une voix lors des décisions collectives. Les droits et obligations suivent la part sociale quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Chaque part sociale donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations et confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social. En cas de démembrement des parts sociales, il sera fait application de l'article 1844 -3 du Code Civil :

« Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les

Décisions concernant l'affectation des bénéfices, ou il est réservé à l'usufruitier art 1844, 2eme al Code Civil». La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions adoptées dans le cadre de ladite société.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, connaissance et copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser au(x) gérant(s) toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, auxquelles il devra être répondu dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Article 11 : Modalités de transmission des parts sociales

Le terme «cession» désigne toute opération juridique ayant pour objet de transférer, à titre gratuit ou onéreux, la propriété ou la jouissance ou tout autre droit démembré ou détaché des parts sociales ou de tout ou partie des droits y attachés, pour quelque cause que ce soit en ce compris la vente quelle qu'en soit la forme, le prêt, l'échange, la dation, la donation, l'apport, la fusion, la scission, l'apport partiel d'actif, la liquidation ou une forme combinée de ces modalités de transmission.

Article 11.1 : Cession à des tiers étrangers à la Société

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par transfert sur les registres de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil. Elle ne sera opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, d'une copie authentique de l'acte de cession s'il est notarié ou d'un original s'il est sous seing privé.

Les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une cession à un tiers qu'avec le consentement de l'unanimité des associés.

Article 11.2 : Agrément des tiers

Tout projet de cession, même en faveur du conjoint d'un associé, de ses ascendants ou descendants, ainsi qu'en faveur de tout tiers étranger à la société, est soumis à l'agrément de la collectivité des associés statuant dans les conditions ci-après développées. En cas de démembrant de parts sociales, l'agrément revient aux titulaires détenteurs des droits de nue-propriété des parts sociales. Cet agrément requiert l'accord unanime des associés.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales à un tiers non-associé doit notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception qui précisera l'identité, les professions, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. En ce cas, la gérance convoque la collectivité des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la réception du courrier, afin de se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés doit, dans un nouveau délai de quinze jours suivant la réception de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par tout moyen, sa décision qui ne nécessite pas de motivation.

La valeur des droits sociaux soumis à agrément est déterminée, en cas de contestation dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

En cas d'agrément, la cession devra être régularisée dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'agrément, à défaut de quoi, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession. En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés pourront se porter acquéreurs des parts du cédant. Si plusieurs associés se portent acquéreurs, le nombre de parts sociales auquel chacun d'entre eux aura droit est calculé à proportion du nombre de parts en sa possession rapporté au nombre total de parts en possession des différents associés se portant acquéreurs.

La gérance notifie ensuite, dans un délai de huit jours, la décision de la collectivité des associés à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception

Article 12. Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la société continuera entre les associés survivants et les héritiers de l'associé décédé, sous condition de leur éventuel agrément tel que prévu par les présents statuts. La réversion de l'usufruit n'est pas soumise à l'agrément des associés.

Article 13. Réunion de toutes les parts en une seule main

En cas de pluralité d'associés, la réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la société qui continue d'exister avec un associé unique. Celui-ci exerce alors tous les pouvoirs dévolus à l'Assemblée des associés.

Article 14. Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, choisi(s) parmi les associés ou en dehors d'eux. Il peut être révoqué par l'assemblée générale extraordinaire à l'unanimité des porteurs de parts.

Dans ses rapports avec les associés, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Ses pouvoirs peuvent être limités dans l'acte de nomination. Dans les rapports avec les tiers de bonne foi, la société est engagée, même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social.

Article 14.1 Désignation du Gérant

M. Cicéron Félix est nommé gérant statutaire de la SCI « Félix & Félix. » Le gérant statutaire est désigné pour une durée viagère

Article 14.2 Pouvoir du gérant

Le gérant doit gérer et arbitrer les actifs détenus par la SCI en « bon père de famille » s'agissant de l'acquisition et de la vente de biens immobiliers, l'accord du nu-propriétaire sera requis

Le gérant ne pourra pas se porter, au nom de la société, caution solidaire ou aval au profit d'un tiers.

Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité, constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le ou les gérants sont responsables individuellement ou solidairement envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux SCI soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Conventions Autorisées

Sous réserve des interdictions légales, toute convention conclue entre la société et l'un de ses gérants ou associés, doit être soumise au contrôle de l'assemblée des associés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des gérants ou associés ainsi qu'à toute personne interposée.

Article 15. Pouvoirs et Décisions des associés

En cas de pluralité d'associés, ceux-ci sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par courriel ou par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant clairement les questions à l'ordre du jour. En principe, chaque associé participe personnellement au vote.

Il peut toutefois se faire représenter pour la totalité de ses parts sociales par un autre associé ou par son conjoint.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal mentionnant la date et le lieu de la réunion, les noms et prénoms des associés présents ou représentés avec l'indication du nombre de parts sociales détenues par chacun, les documents ou rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Le procès-verbal d'assemblée est établi par le gérant sur un registre spécial, coté et paraphé par l'autorité légalement habilitée à cet effet, et tenu au siège social.

La gérance adresse, par courriel ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des associés le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Les associés disposent de quinze jours à compter de la réception des projets de résolutions pour répondre à chaque résolution par les mots « oui » ou « non ».

Les décisions collectives sont de deux types : décisions ordinaires et décisions extraordinaires.

Les décisions ordinaires consistent à approuver les comptes annuels, à affecter les bénéfices des exercices clos, à autoriser la gérance à effectuer certaines opérations, tout en respectant la finalité patrimoniale de la société.

En cas de dissolution de la SCI, le boni de liquidation fera l'objet d'un emploi par subrogation si, au moment de cette dissolution, les parts sociales sont démembrées entre usufruitiers et nus-propriétaires.

Les décisions extraordinaires portent sur l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts, l'augmentation et la réduction du capital, la modification de l'objet social ou de la dénomination sociale. Ces décisions ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- À l'unanimité des associés concernant le consentement aux cessions de parts à des tiers,
- À la majorité représentant au moins les trois quarts du capital social pour toutes les autres décisions extraordinaires.
-

Pour les décisions prises dans le cadre d'une AGE – assemblée générale extraordinaire – le droit de vote appartient au nu-propriétaire. L'usufruitier doit être convoqué afin de participer à ces assemblées.

Article 16. Approbation et publicité des comptes

Chaque année, il doit être réuni dans les six mois de la clôture de l'exercice une Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Ce délai peut être prolongé par décision de justice.

Les décisions sont adoptées à la majorité simple pour les décisions collectives ordinaires. Dans le cadre des AGO - Assemblées Générales Ordinaires - le droit de vote appartient à l'usufruitier en cas de démembrement des parts sociales. Le nu-propriétaire doit être convoqué et disposer des documents et compte rendu afin de participer aux dites assemblées.

Article 17. Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable l'Assemblée générale détermine, sur proposition de la gérance, tous les montants qu'elle juge convenable de prélever sur ce bénéfice pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant ou inscrites à un ou plusieurs fonds de réserves facultatifs ordinaires ou extraordinaires, généraux ou spéciaux, dont elle règle l'affectation ou l'emploi.

Le surplus, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de revenus au prorata des parts détenues

Article 16. Approbation et publicité des comptes

Chaque année, il doit être réuni dans les six mois de la clôture de l'exercice une Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Ce délai peut être prolongé par décision de justice.

Les décisions sont adoptées à la majorité simple pour les décisions collectives ordinaires. Dans le cadre des AGO - Assemblées Générales Ordinaires - le droit de vote appartient à l'usufruitier en cas de démembrement des parts sociales. Le nu-propiétaire doit être convoqué et disposer des documents et compte rendu afin de participer aux dites assemblées.

Article 17. Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable l'Assemblée générale détermine, sur proposition de la gérance, tous les montants qu'elle juge convenable de prélever sur ce bénéfice pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant ou inscrites à un ou plusieurs fonds de réserves facultatifs ordinaires ou extraordinaires, généraux ou spéciaux, dont elle règle l'affectation ou l'emploi.

Le surplus, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de revenus au prorata des parts détenues

Article 17.1 Démembrement et affectation du résultat.

En cas de démembrement des parts sociales,

- Le résultat ordinaire revient à l'usufruitier.
- Le résultat exceptionnel résultant de la cession d'un élément d'actif, doit faire l'objet d'un réinvestissement dans la SCI

Article 18. Dissolution et transformation

À l'expiration de la société, sauf prorogation de celle-ci ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

Article 19. Contestations

Toutes contestations pouvant s'élever au cours de la société ou de sa liquidation entre les associés et la société, ou entre associés eux-mêmes concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'application des statuts seront de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort desquels est établi le siège social de la société.

Article 20. Jouissance de la personnalité morale

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation est annexé aux présents statuts.

Article 21. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au gérant porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité prescrites par la loi, et notamment de faire insérer l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social de la société ainsi constituée.

Fait à Pontivy, le 5 novembre 2025 en 3 exemplaires originaux

Signature de l'ensemble des associés de la société

Associé Gérant

Cicéron Félix

Associé

Cicéron Félix Bastien Claude

Signature: F CICERON

Email:

felix.ciceron@outlook.
com

Signature



Email: felix.ciceron@startmail.co m

Created:	2025-11-05
By:	Maguy CICERON (fciceron.consultant@outlook.fr)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAxfsg3xOE17nZ7GtTlluhAlhvLqShdW

"SCP ste IS 05112025-1" History

 Document created by Maguy CICERON (fciceron.consultant@outlook.fr)
2025-11-05 - 5:31:05 PM GMT- IP address: 90.27.183.55

 Document emailed to felix.ciceron@outlook.com for signature
2025-11-05 - 5:39:07 PM GMT

 Email viewed by felix.ciceron@outlook.com
2025-11-05 - 5:39:50 PM GMT- IP address:
90.27.183.55

 Signer felix.ciceron@outlook.com entered name at signing as F CICERON
2025-11-05 - 5:49:10 PM GMT- IP address: 90.27.183.55

 Document e-signed by F CICERON (felix.ciceron@outlook.com)
Signature Date: 2025-11-05 - 5:49:12 PM GMT - Time Source: server- IP
address: 90.27.183.55

 Document emailed to felix.ciceron@startmail.com for signature
2025-11-05 - 5:49:13 PM GMT

 Email viewed by felix.ciceron@startmail.com
2025-11-05 - 9:21:22 PM GMT- IP address: 37.168.34.69

 Signer felix.ciceron@startmail.com entered name at signing as Félix ; Bastien ; Claude 2025-11-05
- 9:35:52 PM GMT- IP address: 37.168.34.69

 Document e-signed by Félix ; Bastien ; Claude (felix.ciceron@startmail.com)
Signature Date: 2025-11-05 - 9:35:54 PM GMT - Time Source: server- IP address:
37.168.34.69

✔ Agreement completed.

2025-11-05 - 9:35:54 PM GMT



Adobe Acrobat Sign