

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE 126 AMFAC

Entre les soussignés :

- Madame Catherine OUDIN, demeurant au 58 Bis Montée des Soldats – 69300 Caluire et Cuire, apportant 450 € ;
- Monsieur Bertrand OUDIN, demeurant au 58 Bis Montée des Soldats – 69300 Caluire et Cuire, apportant 450 € ;
- Monsieur Julien OUDIN, demeurant au 30 Avenue du Colonel Fabien – 94400 Vitry sur Seine, apportant 50 € ;
- Monsieur Arthur OUDIN, demeurant au 4 avenue Georges Pompidou - 92800 Puteaux, apportant 50 €

Dont les identités sont précisées en annexe A.

Il est formé entre eux une Société Civile Immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 1 - FORME ET OBJET

La société est une Société Civile Immobilière ayant pour objet l'acquisition, la gestion, l'administration, la location non meublée, la réalisation de travaux, ainsi que toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de toute activité commerciale.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION ET SIÈGE

La société prend la dénomination : 126 AMFAC.

Son siège social est fixé au 58 bis Montée des Soldats, 69300 CALUIRE.

ARTICLE 3 - 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 4 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est constitué exclusivement d'apports en numéraire, répartis comme suit :

- Madame Catherine OUDIN apporte la somme de 450 € et reçoit 45 parts sociales, numérotées de 1 à 45
- Monsieur Bertrand OUDIN apporte la somme de 450 € et reçoit 45 parts sociales, numérotées de 46 à 90
- Monsieur Julien OUDIN apporte la somme de 50 € et reçoit 50 parts sociales, numérotées de 91 à 95
- Monsieur Arthur OUDIN apporte la somme de 50 € et reçoit 50 parts sociales, numérotées de 96 à 100.

Les apports en numéraire seront déposés sur un compte ouvert au nom de la société en formation.

DS Paraphé DS Initial
BO BJ DA CO

ARTICLE 5 - GÉRANCE

La société est administrée par :

Monsieur Bertrand OUDIN, né le 20 avril 1973, à Besançon (25), demeurant 58 Bis Montée des Soldats – 69300 Caluire, et par

Madame Catherine OUDIN, née le 8 décembre 1972, au Mans (72), demeurant 58 Bis Montée des Soldats – 69300 Caluire,

qui sont nommés respectivement gérant et cogérante pour une durée illimitée.

Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou les présents statuts à la collectivité des associés.

Toutefois, les actes suivants requièrent l'accord unanime des associés :

- Acquisition ou cession d'immeubles ;
- Constitution d'hypothèques ou de sûretés ;
- Souscription d'emprunts ;
- Engagements financiers supérieurs à 2 500 € ;
- Modification des statuts ;
- Nomination ou révocation des gérants.

Les gérants peuvent agir séparément, chacun engageant la société par ses actes. Toutefois, ils s'engagent à se consulter pour toute décision importante.

La révocation des gérants ne peut intervenir que par décision unanime des associés, sans qu'elle entraîne la dissolution de la société.

ARTICLE 6 - DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions relatives à la gestion courante sont prises à la majorité simple des voix. Les décisions concernant les actes structurants (modification des statuts, cession ou acquisition d'immeubles, emprunts, révocation du gérant, dissolution) requièrent l'unanimité des associés.

ARTICLE 7 - CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS

Les cessions de parts sont libres entre les quatre associés fondateurs. Toute cession à un conjoint, ascendant, descendant ou tiers est soumise à l'agrément unanime des associés.

7.1. Principe et forme des cessions

Les parts sociales, numérotées de 1 à 100, sont cessibles dans les conditions fixées par les présents statuts et la loi. Toute cession de parts, à titre onéreux ou gratuit, totale ou partielle, intervient par acte notarié ou sous seing privé. Elle n'est opposable à la Société qu'après signification à celle-ci ou acceptation par acte

authentique, et n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité requises. Les droits d'enregistrement sont supportés par le cessionnaire, sauf stipulation contraire.

7.2. Cessions libres au sein du cercle fondateur

Par dérogation, les cessions sont libres entre les quatre associés fondateurs exclusivement, à savoir : Madame Catherine OUDIN, Monsieur Bertrand OUDIN, Monsieur Julien OUDIN et Monsieur Arthur OUDIN.

Aucune autre personne ne peut bénéficier de ce régime de libre cession.

7.3. Cessions soumises à agrément

Toute cession au profit d'un conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou de tout tiers, est subordonnée à l'agrément unanime des associés.

Le projet de cession est notifié au gérant et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout moyen convenu permettant d'attester la date de réception), en indiquant l'identité complète du cessionnaire proposé, le nombre de parts, leur numérotation, le prix et les conditions de cession.

7.4. Procédure d'agrément — Délais et décision

À compter de la réception complète du dossier, les associés disposent d'un délai de deux (2) mois pour statuer. La décision d'agrément ou de refus est notifiée au cédant par écrit. Le silence des associés au-delà de ce délai vaut refus d'agrément (sauf stipulation contraire convenue à l'unanimité).

7.5. Refus d'agrément — Droit de préemption/rachat

En cas de refus d'agrément, les associés (collectivement ou individuellement, au prorata de leurs participations) et/ou la SCI 126 AMFAC peuvent exercer, dans le mois du refus, un droit de préemption ou procéder à un rachat des parts aux prix et conditions proposés. À défaut d'accord sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil par expert désigné, à défaut d'accord, par ordonnance du président du tribunal compétent statuant en la forme des référés.

Si, dans le délai précité, aucune offre ferme de rachat n'est notifiée au cédant, l'agrément est réputé acquis, sauf si, dans le même délai, les associés décident à l'unanimité la dissolution anticipée de la SCI 126 AMFAC. Le cédant peut renoncer à la cession à tout moment tant que la vente n'a pas été régularisée.

7.6. Transmission pour cause de décès — Indivision

En cas de décès d'un associé, la SCI 126 AMFAC continue avec les héritiers ou ayants droit, sous réserve, lorsque le bénéficiaire soit une personne morale ou une personne extérieure au cercle fondateur, de l'agrément unanime des associés. À défaut d'agrément, il est procédé au rachat des parts dans les conditions ci-dessus.

Les parts indivises doivent être représentées par un mandataire unique désigné par les coindivisaires ; à défaut d'accord, le mandataire est désigné judiciairement.

7.7. Publicité — Registre des mouvements

Toute cession ou transmission entraîne mise à jour du registre des mouvements de parts et des comptes d'associés, ainsi que, le cas échéant, accomplissement des formalités légales et déclaratives (bénéficiaires effectifs).

ARTICLE 8 - DÉMEMBREMENT

8.1. Principe

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un démembrement entre usufruit et nue-propriété, notamment dans le cadre d'une transmission familiale (donation de la nue-propriété au profit des enfants avec réserve d'usufruit). Le démembrement est constaté par acte, et ses effets sont opposables à la SCI 126 AMFAC après notification et inscription au registre.

8.2. Droits de vote et répartition des attributions

Sauf stipulation contraire d'une convention de démembrement annexée aux statuts :

a) Usufruitier — Il exerce le droit de vote pour les décisions relatives à l'affectation des résultats, aux distributions et, de manière générale, à la gestion courante ne modifiant pas la substance du patrimoine social.

b) Nu-propriétaire — Il exerce le droit de vote pour les décisions affectant la substance des parts ou du patrimoine social : modification des statuts, acquisition ou cession d'immeubles, emprunts et sûretés, augmentation ou réduction de capital, dissolution et transformation.

8.3. Information réciproque et représentation

L'usufruitier et le nu-propriétaire s'informent réciproquement des assemblées et décisions envisagées. Lorsque la loi ou les statuts requièrent un vote unique par part, ils s'entendent pour désigner le votant conformément à l'alinéa 8.2 ; à défaut, la SCI 126 AMFAC retient la voix de la personne légalement ou statutairement compétente. Les convocations sont adressées au(x) détenteur(s) de droits conformément aux coordonnées communiquées.

8.4. Répartition des charges et obligations

Sauf stipulation contraire de la convention de démembrement :

- L'usufruitier assume les charges d'entretien courant, frais d'administration et impôts liés à la jouissance des biens, ainsi que les dépenses décidées au titre de la gestion courante ;
- Le nu-propriétaire supporte les grosses réparations au sens des articles 605 et 606 du Code civil, lorsque ces dépenses sont décidées par la collectivité des associés, sans préjudice des aménagements convenus d'un commun accord.

8.5. Distributions, fruits et produits

L'usufruitier a droit aux fruits provenant des parts, et notamment aux dividendes régulièrement décidés. Les distributions exceptionnelles portant sur des réserves ou plus-values de cession suivent la répartition prévue par la loi et, le cas échéant, par la convention de démembrement.

8.6. Agrément en cas d'entrée d'un usufruitier ou nu-propiétaire tiers

Toute constitution ou transmission d'usufruit ou de nue-propiété au profit d'une personne extérieure au cercle fondateur demeure soumise à l'agrément unanime des associés, selon la procédure de l'article 7. Les donations démembrées au profit d'Arthur OUDIN et de Julien OUDIN sont autorisées par principe, sous réserve d'information préalable et inscription au registre.

8.7. Extinction de l'usufruit — Réunion de la propriété

À l'extinction de l'usufruit, la pleine propriété des parts se réunit de plein droit entre les mains du nu-propiétaire, sans indemnité, la SCI 126 AMFAC procédant à la mise à jour de ses registres sur présentation des justificatifs. En cas de quasi-usufruit portant sur des sommes d'argent distribuées, une reconnaissance de dette de l'usufruitier envers le nu-propiétaire pourra être établie, le cas échéant, conformément aux usages.

8.8. Convention de démembrement

Les associés conviennent de recourir, lorsque nécessaire, à une convention de démembrement précisant les modalités particulières de vote, d'information, de charges et répartitions, ladite convention étant annexée aux présents statuts et opposable à la Société et aux tiers après notification.

Un modèle de convention de démembrement est annexé aux présents statuts en annexe B.

ARTICLE 9 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Tout associé peut demander son retrait par écrit. L'autorisation doit être donnée à l'unanimité.

Le remboursement des parts s'effectue selon la valeur déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 10 - NANTISSEMENT ET RÉALISATION FORCÉE

Le nantissement des parts est soumis à l'agrément unanime des associés. En cas de réalisation forcée, notification préalable, droit de substitution ou rachat dans les cinq jours, agrément implicite si non-exercice.

ARTICLE 11 - COMPTES, EXERCICE, FISCALITÉ

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2026.

Les comptes sont approuvés dans les six mois suivant la clôture.

La société est soumise à l'impôt sur le revenu par défaut, avec possibilité d'option pour l'impôt sur les sociétés à l'unanimité.

ARTICLE 12 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

La dissolution anticipée est décidée à l'unanimité. Le liquidateur est nommé par les associés. Le boni de liquidation est réparti au prorata des droits, en tenant compte du démembrement.

ANNEXES

Annexe A : Identité des associés.

Annexe B : Convention de démembrement (modèle).

Annexe C : Clauses de protection (inaliénabilité temporaire, pacte familial, médiation).

SIGNATAIRES

<p>Monsieur Bertrand OUDIN, 08/01/2026</p> <p>DocuSigned by: <i>Bertrand OUDIN</i> 4BCFF87EA27D489...</p>	<p>Madame Catherine OUDIN 08/01/2026</p> <p>Signed by: <i>Catherine OUDIN</i> 93487CFF81C04EC...</p>
<p>Monsieur Arthur OUDIN 08/01/2026</p> <p>DocuSigned by: <i>OUDIN Arthur</i> 5264B88F20C14F7...</p>	<p>Monsieur Julien OUDIN 09/01/2026</p> <p>Signé par : <i>OUDIN Julien</i> 99C3B954CC964A7...</p>

ANNEXES AUX STATUTS DE LA SCI 126 AMFAC

ANNEXE A — IDENTITÉ DES ASSOCIÉS

- Madame Catherine, Marie, Geneviève OUDIN, née MOLLARD, Directrice exécutive,
Née le 8 décembre 1972, au MANS (72)
Demeurant à 58 Bis Montée des Soldats – 69300 Caluire et Cuire,
Mariée à Monsieur Bertrand OUDIN sous le régime légal de la communauté d’acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de La Rochelle (17000) le 10 juillet 1999 ; ledit régime n’ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré apportant la somme de 450 € prélevée sur des deniers communs, les époux déclarant avoir été pleinement informés des conséquences de cet apport au regard de leur régime matrimonial ;
- Monsieur Bertrand OUDIN, Directeur Général,
Né le 20 avril 1973, à BESANCON (25)
Demeurant à 58 Bis Montée des Soldats – 69300 Caluire et Cuire,
Marié à Madame Catherine, Marie, Geneviève MOLLARD - OUDIN sous le régime légal de la communauté d’acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de La Rochelle (17000) le 10 juillet 1999 ; ledit régime n’ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré apportant la somme de 450 € prélevée sur des deniers communs, les époux déclarant avoir été pleinement informés des conséquences de cet apport au regard de leur régime matrimonial ;
- Monsieur Julien, Raoul, Maurice OUDIN, étudiant ingénieur (EFREI) en alternance (SWISSLIFE)
Né le 1^{er} août 2005 à LYON (69)
Fils de Catherine et Bertrand OUDIN
Demeurant au 30 Avenue du Colonel Fabien – 94400 Vitry sur Seine,
Célibataire
apportant la somme de 50 € prélevée sur ses deniers propres ;
- Monsieur Arthur, Jacques, Henri OUDIN, ingénieur d’études
Né le 20 septembre 2002 à BAYONNE (64)
Fils de Catherine et Bertrand OUDIN
Demeurant au 4 avenue Georges Pompidou - 92800 Puteaux,
Célibataire,
apportant la somme de 50 € prélevée sur ses deniers propres ;

ANNEXE B — CONVENTION DE DÉMEMBREMENT (MODÈLE)

Article 1 — Objet

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des usufruitiers et des nus-proprétaires des parts sociales de la SCI 126 AMFAC, en cas de donation ou de cession démembrée.

Article 2 — Répartition des droits de vote

- L'usufruitier exerce le droit de vote pour les décisions relatives à l'affectation des résultats, à la distribution des bénéfices et à la gestion courante.
- Le nu-proprétaire exerce le droit de vote pour les décisions affectant la substance des parts (modification des statuts, cession ou acquisition d'immeuble, emprunt, dissolution, augmentation ou réduction de capital).

Article 3 — Répartition des charges

- L'usufruitier supporte les charges d'entretien courant, les impôts et taxes liés à l'usage des biens.
- Le nu-proprétaire supporte les grosses réparations, sauf stipulation contraire.

Article 4 — Extinction de l'usufruit

À l'extinction de l'usufruit, la pleine propriété des parts est réunie sans frais ni formalité autre que la mise à jour des registres sociaux.

ANNEXE C — CLAUSES DE PROTECTION

1. Clause d'inaliénabilité temporaire

Les parts sociales sont inaliénables pendant une durée de 10 (dix) ans à compter de la constitution de la société, sauf accord unanime des associés.

2. Pacte familial de conservation

Les associés s'engagent à ne pas céder leurs parts à des personnes extérieures au cercle familial fondateur pendant une durée de [10] ans, sauf accord unanime.

3. Clause de médiation

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution des statuts, les associés s'engagent à tenter une médiation amiable avant toute action judiciaire.