

A SCELTA
Société Civile Immobilière
Au capital de 1.000 €
Siège Social : 14 Lotissement Fossi
20170 SAN GAVINO DI CARBINI
RCS AJACCIO 914.649.785

S T A T U T S

- Par signature électronique –

MIS A JOUR PAR DECISIONS UNANIMES
DU 1er JANVIER 2026

La Gérance

Article 1er - FORME

Cette Société est une Société Civile régie par les dispositions générales du Code Civil et textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet en France et dans tous pays :

- La propriété, l'acquisition, la gestion et l'administration, l'exploitation par tous modes, la location de biens immobiliers - tous immeubles bâtis ou non bâtis – y compris en meublé ou à titre saisonnier, de droits immobiliers et de valeurs mobilières.
- L'achat et la vente de tous immeubles entiers ou par lots.

Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et aux biens dont s'agit, en ce compris la conclusion d'emprunts et l'affectation et l'hypothèque des biens en cause à titre de garantie desdits emprunts, à condition que ces opérations n'altèrent pas le caractère civil de la Société.

Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

A SCELTA

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, précédée ou suivie de la mention "Société Civile" ainsi que de l'identification du capital social, du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés avec la précision du Greffe du Tribunal de rattachement.

Article 4 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé à :

SAN-GAVINO-DI-CARBINI (20170) 14 Lotissement Fossi

Il peut être transféré en tout autre endroit par une décision extraordinaire des associés.

Article 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Les associés souscrivent au capital par apport en numéraire d'une somme de mille euros (1.000 €) dans les proportions suivantes :

- Monsieur Romain CHATEL

Trois cents euros, ci..... 300 €

- Madame Fanny LELIEVRE-CHATEL

Trois cents euros, ci..... 300 €

- La Société LES VILLAS D'A STORIA

Cent euros, ci..... 100 €

- Monsieur Francis LELIEVRE

Cent cinquante euros, ci 150 €

- Madame Annick LELIEVRE

Cent cinquante euros, ci 150 €

Total égal au montant des apports en numéraire, ci.....1.000 €

Par acte signé électroniquement en date du 22 septembre 2024, Monsieur Francis LELIEVRE et Madame Annick LELIEVRE ont cédé les trois cents (300) parts sociales qu'ils détenaient, soit cent cinquante (150) parts sociales chacun, numérotées de 701 à 1.000, à :

- Monsieur Emilio CHATEL pour deux cent quarante (240) parts sociales
- Monsieur Romain CHATEL pour trente (30) parts sociales
- Madame Fanny LELIEVRE-CHATEL pour trente (30) parts sociales

Et ce, moyennant l'euro symbolique au titre de chaque cession.

Suite au décès de Madame Fanny LELIEVRE-CHATEL survenu le 19 novembre 2024, les 330 parts sociales dépendant de sa succession ont été recueillis par ses héritiers, savoir Monsieur Romain CHATEL et Monsieur Emilio CHATEL.

Monsieur Romain CHATEL a opté pour l'attribution d'un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Madame Fanny LELIEVRE-CHATEL.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000 €). Il est divisé en mille (1.000) parts sociales numérotées de 1 à 1.000, d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées.

Les parts sociales sont réparties entre les associés de la façon suivante :

- Monsieur Romain CHATEL

Quatre cent treize parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 413 inclus, ci 413 PARTS PP
et deux cent quarante-sept parts sociales en usufruit numérotées de 414 à 600 inclus
et de 731 à 760 inclus, ci 247 PARTS USU

- La Société LES VILLAS D'A STORIA

Cent parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 601 à 700 inclus, ci 100 PARTS PP

- Monsieur Emilio CHATEL

Deux cent quarante parts sociales en pleine propriété numérotées de 761 à 1.000 inclus, ci... 240 PARTS PP
et deux cent quarante parts sociales en nue-propriété numérotées de 414 à 600 inclus et
de 731 à 760 inclus, ci247 PARTS NP

**TOTAL EGAL AU NOMBRE DE
PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL1.000 PARTS SOCIALES**

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Les associés peuvent décider d'augmenter ou de réduire le montant du capital social par délibération extraordinaire.

Article 9 - TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS - RESPONSABILITE - INDIVISIBILITE DE LA PART SOCIALE

1 - Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales.

Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

2 - Chaque part sociale offre à son propriétaire un droit identique aux bénéfices ou aux pertes et à l'actif social.

Elle confère une voix dans tous les votes émis par décision collective ou sur consultation écrite.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales.

3 - Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents sociaux et aux décisions collectives.

En outre, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4 - S'il existe une indivision, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun. A défaut ils ne peuvent prendre part aux décisions collectives.

Pour le calcul de la majorité en nombre des associés lors des Assemblées, chaque indivisaire compte comme associé.

5 - En cas de démembrement de la propriété des parts, le nu-propriétaire a seul la qualité d'associé. Cependant l'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts, à l'exception des délibérations relatives au changement de dénomination sociale, de prorogation de la durée de la société, de la transformation de la société en société d'une autre forme ou le droit de vote est réservé au nu-propriétaire.

Le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

Article 10 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit, suivant acte authentique ou acte sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la Société par transfert sur ses registres conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code Civil.

La publicité des cessions de parts est accomplie par dépôt, en annexe au registre du commerce et des Sociétés, de copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou d'originaux, s'il est sous seing privé.

Article 11 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. - Transmission entre vifs

Les parts sociales ne peuvent être transmises, à qui que ce soit à titre onéreux ou gratuit, qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, celle-ci étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au précédent alinéa, le consentement à la cession est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, les associés sont tenus, dans le délai de trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts. A la demande du gérant, ce délai peut être prorogé une seule fois par décision de justice, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La société peut également en cas de refus d'agrément, mais avec le consentement du cédant, réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts afin de les lui rembourser. A défaut d'accord sur le prix celui-ci est déterminé à dire d'expert selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la société par décision de justice. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues aux alinéas ci-dessus n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue.

2. - Nantissement

Un associé ne peut donner ses parts en nantissement qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, celle-ci étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

Si la société a préalablement donné son consentement au projet de nantissement des parts sociales, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales nanties, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Ce nantissement sera signifié à la Société.

3. - Transmission par décès

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais continuera par principe entre les seuls associés survivants, ou, au choix de ces derniers, avec l'héritier ou ayant droit de l'associé décédé, lequel devra alors être agréé par la majorité d'au moins les trois-quarts des parts sociales détenues par les associés survivants.

En cas de continuation de la Société entre les seuls associés survivants ou en cas de refus d'agrément, l'indemnisation de l'héritier ou de l'ayant-droit de l'associé décédé se fera selon la procédure édictée en cas de refus d'agrément lors de transmission entre vifs.

4. - Agrément du conjoint commun en biens

Le conjoint commun en biens de l'époux associé qui notifie son intention d'être associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, doit être agréé par une décision prise à la majorité des trois quarts des parts sociales après déduction des parts de son époux associé qui ne participe pas au vote.

5. - Partage d'une communauté de biens entre époux

Lors du partage de la communauté d'un associé, il ne peut être attribué à son conjoint, des parts sociales, que si celui-ci est agréé à la majorité des associés représentant au moins les $\frac{3}{4}$ des parts sociales. La procédure d'agrément et à défaut la procédure de rachat est régie par les conditions prévues en matière de transmission entre vifs, le conjoint associé bénéficiant d'une priorité de rachat.

Article 12 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés, soit par les autres associés, soit par des tiers désignés par eux ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Article 13 - GERANCE

1) La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non. Le ou les gérants sont nommés pour une durée limitée ou illimitée, par décision ordinaire des associés.

2) Le ou chaque gérant a droit à une rémunération déterminée par décision collective ordinaire. Il a droit, en outre, au remboursement des frais qu'il expose à l'occasion de l'accomplissement de son mandat, sur présentation de justificatifs.

Article 14 - POUVOIRS ET OBLIGATIONS DE LA GERANCE

Un gérant engage la société, sauf si ses actes ne relèvent pas de l'objet social et que la société prouve que les tiers en avaient connaissance.

Il a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Toutefois, les emprunts et les investissements d'un montant supérieur à 20.000 €, les dépenses de travaux ou d'équipements dépassant un montant unitaire de 20.000 €, les achats et échanges d'immeubles, les hypothèques et le nantissement de portefeuille, la fondation de sociétés et tout apport à une société ainsi que toute prise de participation dans des sociétés, ne peuvent être réalisés qu'avec l'autorisation des associés données à la majorité requise pour les décisions ordinaires.

Il peut, déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à une ou plusieurs personnes et constituer temporairement des mandataires.

Le gérant dresse les comptes prévus par la législation, à la clôture de chaque exercice et établit le rapport de gestion.

Outre les règles ci-dessus, s'il existe plusieurs gérants, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

A l'égard des Associés chaque gérant dispose des pouvoirs nécessaires pour conclure toutes opérations se rattachant à l'objet social et dans l'intérêt de la Société.

Dans les rapports entre eux chaque gérant a les mêmes pouvoirs, sauf le droit pour chacun d'eux de s'opposer à toutes opérations avant qu'elles ne soient conclues.

Article 15 - CESSATION DE FONCTIONS

Tout gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable sur décision des associés prise à la majorité des deux tiers des parts sociales ; le gérant, s'il est associé participe au vote. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. En outre, le gérant est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Tout gérant peut démissionner de son mandat, en prévenant les associés un mois à l'avance. Cependant ce délai peut être réduit par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les fonctions de gérant prennent également fin en cas d'incapacité physique ou mentale, d'absence, ainsi qu'en cas d'incapacité ou d'incompatibilité résultant de la loi, d'une décision de justice ou d'une convention.

Dans le cas d'une co-gérance, la gérance reste assurée par le ou les autres gérants dans l'hypothèse de la cessation des fonctions de l'un d'entre eux.

En cas de révocation ou de démission d'un gérant désigné par les statuts, la modification corrélative de l'article où figurait son nom n'est qu'une conséquence matérielle de cette cessation de fonction.

Article 16 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

1 - Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée générale est obligatoire pour l'approbation annuelle des comptes ainsi que pour toute décision excédant les pouvoirs de la gérance.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé muni de son pouvoir.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède à la convocation de l'assemblée des associés ou à leur consultation par écrit. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

2 - En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit dans le même département.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion, par lettre recommandée. Celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par simple lettre, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus au siège social, à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

3 - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés, ainsi qu'un bulletin de vote sur chaque résolution proposée sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

4 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque tous les associés sont gérants.

5 - Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

S'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms, et qualité du président et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, la justification du respect des formalités et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'Assemblée.

6 - Les procès-verbaux prévus au paragraphe précédent sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé.

7 - Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre.

8 - Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le ou les gérants.

Article 17 - CONDITIONS REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES ET DE CELLES QUI MODIFIENT LES STATUTS

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées à la majorité des parts sociales si elles ne comportent aucune modification des statuts, et, celles qui comportent au contraire une telle modification ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des trois quarts du capital social.

En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement. Toute décision de nature à emporter une telle augmentation d'engagements nécessite l'accord unanime des associés.

Article 18 - DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION DES ASSOCIES

Indépendamment des communications qui doivent lui être faites à l'occasion d'une assemblée ou d'une consultation écrite, tout associé non gérant a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert.

Tout associé non gérant a aussi le droit, une fois par an, de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 19 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social s'ouvre le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

A titre exceptionnel, le premier exercice social s'ouvrira le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2023.

Article 20 - REDDITION ANNUELLE DE COMPTE

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comprendre un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Article 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Article 22 - PROROGATION - TRANSFORMATION - FUSION

Les associés peuvent, à l'unanimité, décider la prorogation de la durée de la société, sa transformation, sa fusion avec ou plusieurs autres sociétés, sa scission, sa dissolution anticipée, dans les conditions, formes et délais légaux.

Article 23 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin :

- par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation ;
- par la réalisation ou l'extinction de son objet ;
- par l'annulation du contrat de Société ;
- par la dissolution anticipée décidée par les associés ;
- par dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la Société
- par dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande de tout intéressé, lorsque la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an.

Article 24 - LIQUIDATION - PARTAGE

Hormis les cas de fusion ou scission, la dissolution de la société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Les opérations de liquidation et de partage sont dirigées par le liquidateur en conformité avec les prescriptions légales.

Article 25 - NOMINATION DU OU DES GERANTS

Les premiers gérants de la société, nommés sans limitation de durée, sont :

- **Monsieur Romain CHATEL**, né à FECAMP (76) le 3 février 1971 et demeurant à LES MOUTIERS EN CINGLAIS (14) 85, L'Avenue,

- **Madame Fanny, Helena, Aurore LELIEVRE, épouse LELIEVRE-CHATEL**, née le 25 juillet 1981 à CAEN (14) et demeurant à LES MOUTIERS EN CINGLAIS (14) 85, L'Avenue.

Chacun déclare accepter ces fonctions et atteste sur l'honneur qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni aucune interdiction ou incapacité pouvant faire obstacle à l'exercice de fonctions de gérance.

Article 26 - OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT DE LA SOCIETE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Les associés déclarent remplir les conditions pour que la Société puisse opter pour le régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés conformément aux dispositions des articles 206 3° et 239 du Code Général des Impôts.

Ils entendent opter pour le régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.

STATUTS MIS A JOUR