

SCI 81 SAINT MARTIN
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 4 bis, rue Brissot - 28100 DREUX
942 752 098 RCS DREUX

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 23 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 23 décembre,
A 10 heures 15,

Les associés de la société SCI 81 SAINT MARTIN, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- Monsieur Abdelkader KADI, nu-propriétaire de 85 parts
sous l'usufruit temporaire de la SARL A2K FINANCES ET GESTION.
- La société IDAK, propriétaire de 15 parts
représentée par Monsieur Abdelkader KADI.
- La société A2K FINANCES ET GESTION, usufruitière de 85 parts
représentée par Monsieur Abdelkader KADI.

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Abdelkader KADI, gérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Constatation d'une cession d'usufruit temporaire de parts sociales par Monsieur Abdelkader KADI au profit de la société A2K FINANCES ET GESTION et modification corrélative de l'article 7 des statuts,
- Modification corrélative de l'article 8 des statuts intitulé « AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL »,
- Modification corrélative de l'article 14 des statuts intitulé « INDIVISIBILITÉ DES PARTS ET PERMANENCE DES DROITS ET OBLIGATIONS CORRESPONDANTS »,

- Modification corrélative de l'article 27 des statuts intitulé « RÉSULTATS. AFFECTATION ET RÉPARTITION »,
- Suppression des articles « JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS - PUBLICITÉ DE LA CONSTITUTION - ÉLECTION DE DOMICILE » devenus sans objet,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités,
- Questions diverses.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la cession d'usufruit temporaire de parts sociales intervenue ce jour, à savoir :

- par Monsieur Abdelkader KADI de QUATRE-VINGT-CINQ (85) parts sociales, numérotées de 1 à 85, lui appartenant dans la Société, pour une durée devant s'éteindre le 31 décembre 2040 à minuit, au profit de la société A2K FINANCES ET GESTION.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 des statuts désormais rédigé comme suit :

« Article 7 - Capital social

*Le capital social est fixé à **MILLE EUROS (1 000 €)**.*

*Il est divisé en **CENT (100)** parts de **DIX EUROS (10 €)** chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :*

- à Monsieur Abdelkader KADI,
nu-propriétaire de QUATRE-VINGT-CINQ parts sociales,
sous l'usufruit temporaire de la SARL A2K FINANCES ET GESTION,
numérotées de 1 à 85, ci85 parts

- à la société IDAK,
QUINZE parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 86 à 100, ci15 parts
- à la SARL A2K FINANCES ET GESTION,
usufruitière jusqu'au 31/12/2040 de QUATRE-VINGT-CINQ PARTS SOCIALES,
numérotées de 1 à 85.

**TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS
COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :100 PARTS SOCIALES ».**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 8 des statuts intitulé « AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL » comme suit :

« Article 8 - Augmentation et réduction de capital

Le capital pourra être augmenté ou diminué, en une ou plusieurs fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Ces opérations d'augmentation et de réduction du capital, pourront avoir lieu, selon les cas, au moyen de création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une capitalisation de réserves ou de bénéfices.

En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Les associés organiseront, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductibles ou primes d'émission.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption des pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou sommes assimilées, les parties conviennent d'augmenter par priorité le montant du nominal de chaque part sans création de nouvelles. S'il venait malgré tout à être créé de nouvelles parts, les parts nouvelles attribuées le seront pour la nue-propriété au profit du nu-propriétaire existant, l'usufruit revenant à l'usufruitier existant.

En cas de réduction de capital par suite de pertes, de regroupement ou de division de parts intervenant dans la société, le régime applicable est celui visé ci-dessus. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 14 des statuts intitulé « INDIVISIBILITÉ DES PARTS ET PERMANENCE DES DROITS ET OBLIGATIONS CORRESPONDANTS » comme suit :

« Article 14 - Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants »

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.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

En cas de démembrement, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte. Ils disposent du droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société réservé au nu-propriétaire.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme ceux des autres associés, mentionnés au procès-verbal, quand bien même ils ne disposeraient pas du droit de vote au titre de la résolution concernée.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives ordinaires ayant notamment pour objet :

- l'approbation des comptes sociaux ;*
- l'affectation ainsi que la répartition du résultat ;*

- les décisions afférentes à la gestion locative des immeubles propriétés de la Société.

Et pour les décisions extraordinaires modificatives des statuts ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats,
- l'augmentation et la réduction de capital,
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- le droit de vote ;
- la révocation d'un gérant.

Ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions extraordinaires et celles ayant un caractère exceptionnel, étant ici précisé que l'usufruitier disposera d'un droit de veto en cas de cession d'immeubles.

Dans le cas où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propiétaire sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Dans le cas où le droit de vote appartient au nu-propiétaire, l'usufruitier sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Si en application des dispositions statutaires prévues pour un démembrement des parts, certaines clauses étaient contraires aux dispositions d'ordre public, les dispositions statutaires ne recevraient pas application, les règles impératives se substituant alors pour les articles concernés aux règles conventionnelles susvisées. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 27 des statuts intitulé « RÉSULTATS. AFFECTATION ET RÉPARTITION » comme suit :

« Article 27. Résultats. Affectation et répartition »

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris les amortissements et provisions estimées nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire peuvent être mis en distribution ou portés, en tout ou partie, à un compte de réserves.

En cas de démembrement de propriété, même temporaire, il sera procédé comme suit :

- *Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, et de façon plus générale le résultat courant de l'exercice, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier des parts ; l'usufruitier ne pourra toutefois distribuer que la trésorerie disponible telle qu'elle résultera du bilan arrêté lors de la clôture de l'exercice. Le résultat comptable non appréhendable faute de trésorerie disponible sera obligatoirement affecté au compte report à nouveau, et ne pourra en aucun cas être affecté au compte courant de l'usufruitier. Si les sommes mises en report à nouveau devenaient distribuables en cas de trésorerie insuffisante, il pourrait alors les prélever dans la limite de la trésorerie appréhendable.*
- *Les réserves, ainsi que le résultat exceptionnel issu notamment de la cession d'immobilisations, s'ils sont mis en distribution, reviendront au nu-propriétaire. »*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale profite de la présente mise à jour des statuts pour supprimer purement et simplement les articles « JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS - PUBLICITÉ DE LA CONSTITUTION - ÉLECTION DE DOMICILE » devenus sans objet.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés.

Abdelkader KADI

Pour la société IDAK,
Abdelkader KADI

Pour la société, A2K FINANCES ET GESTION,
Abdelkader KADI