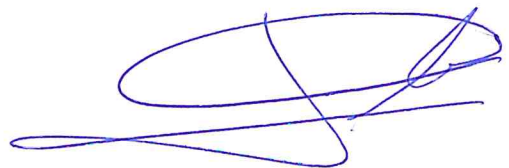


45
Société civile au capital de 1 000,00 euros
Siège social : 29 rue Pierre et Marie Curie 49300 CHOLET
RCS ANGERS
N° SIREN : 479 706 558

STATUTS

Pour copie certifiée conforme

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line extending to the right and a vertical line crossing it.

Mis à jour suite à la donation-partage de parts sociales suivant acte reçu par Me Anne FOURAGE, notaire associé à MORTAGNE SUR SEVRE, le 20 juin 2025

PREAMBULE

Les soussignés :

Monsieur Michel GABARD

né le 6 décembre 1965 à Cholet (49)
demeurant 37 rue des Tisserands à Cl.

Madame Clarisse GABARD

née PITHON le 3 octobre 1965 à Cholet (49)
demeurant 37 rue des Tisserands à Cholet (49300)

Tous deux mariés à Saint Georges des Gardes (49) le 6 août 1988 sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître REDON, notaire à Mortagne sur Sèvre, le 28 juin 1988.

ont décidé d'instituer une société civile immobilière dont ils ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts.

Article 1 - Forme

La société est une société civile régie par les lois et décrets relatifs aux sociétés civiles, notamment la loi n°78-9 du 4 janvier 1978 et les décrets n°78-704 et 78-705 du 3 juillet 1978, par tous les textes qui viendraient à les compléter, les modifier ou les remplacer ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet l'activité d'achat, de construction, d'administration et de location de biens Immeubles, tant en France qu'à l'étranger.

Elle peut également effectuer toutes opérations susceptibles de contribuer directement ou indirectement à la réalisation de l'objet ci-dessus défini.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : **45.**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers indiqueront toujours la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" ou des initiales "S.C.I.", et du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **29 rue Pierre et Marie Curie 49300 CHOLET**

Il pourra être transféré en tout autre lieu du département par une simple décision de la gérance.

Il pourra être transféré en tout autre lieu hors du département par une décision collective extraordinaire.

MF

2 16

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la société, afin de constituer son capital social, les sommes en numéraire ci-après :

Monsieur Michel GABARD, cinq cent Euros (500 €)

Madame Clarisse GABARD, cinq cent Euros (500 €)

Total : mille Euros (1 000 €)

Article 7 - Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR)

Il est divisé en 100 parts sociales de 10 Euros réparties comme suit :

Monsieur Michel GABARD titulaire de 50 parts, savoir :

- douze (12) parts détenues en usufruit numérotées de 1 à 12 ;
- trente-huit (38) parts détenues en toute propriété numérotées 13 à 50.

Madame Clarisse GABARD titulaire de 50 parts, savoir :

- douze (12) parts détenues en usufruit numérotées de 51 à 62 ;
- trente-huit (38) parts détenues en toute propriété numérotées de 63 à 100.

Monsieur Jean-Baptiste GABARD titulaire de 12 parts détenues en nue-propriété numérotées de 51 à 62.

Madame Valentine GABARD titulaire de 12 parts détenues en nue-propriété numérotées de 1 à 12.

Article 8 - Droits, obligations et responsabilités attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit :

- à participer aux décisions collectives des associés, une part sociale étant égale à une voix dans tous les votes,
- à partager les bénéfices et l'actif social net de la société, à proportion du nombre de parts sociales existantes.

Chaque part oblige :

- à adhérer pleinement aux statuts de la société et aux décisions collectives des associés,
- à contribuer aux pertes de la société, à proportion du nombre de parts sociales existantes.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, à proportion de la part de chacun dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

La déconfiture, la liquidation judiciaire, l'interdiction ou la faillite personnelle d'un associé, entraîne pour celui-ci la perte de la qualité d'associé et le rachat de ses parts sociales par la société en vue de leur annulation.

Article 9 - Indivisibilité des parts sociales

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société.

MG CB

Les copropriétaires d'une part sociale indivise devront se faire représenter par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions collectives concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Démembrement de la propriété des parts sociales

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Cependant, pour les décisions autres que l'affectation des résultats, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembreée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés, et notamment prévoir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective adoptée après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet des services postaux faisant foi de la date d'expédition.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées du même droit d'information.

Article 10 - Cessions et transmission des parts sociales

Cession de parts sociales

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société soit dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil (signification par ministère d'huissier ou acceptation dans un acte authentique), soit par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt.

Elles ne seront opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités et, en outre, le dépôt de deux expéditions de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte de cession sous seing privé, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Dans tous les cas, les parts ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

Ce consentement est nécessaire dans les mêmes conditions pour les cessions consenties entre conjoints ou entre ascendants et descendants.

Tout projet de cession doit être notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception non seulement à la société mais à chacun des associés.

Dans le délai de huit jours à compter de cette notification, le gérant doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession de parts sociales, ou consulter les associés par écrit sur ledit projet.

La décision de la société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le consentement demandé lui est accordé, l'associé pourra céder les parts visées dans sa demande à la personne ou aux personnes désignées par lui.

Si le consentement lui est refusé, il pourra :

- soit exiger le rachat des parts à céder par ses coassociés ou par les acquéreurs désignés par ceux-ci, s'il détient ses parts depuis au moins deux ans, ou bien si elles lui ont été dévolues par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation au profit d'un conjoint, ascendant ou descendant.

Le prix de cession est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'acquisition doit être réalisée dans le délai de trois mois à compter du refus. A la demande du gérant, le délai peut être prolongé une seule fois par le président du tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

RG CB

- soit accepter la proposition, éventuellement faite par la société, de réduire, dans le même délai de trois mois, le capital du montant de la valeur nominale, de ses parts et de racheter celles-ci, à un prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la société par ordonnance de référé. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Si, au bout de trois mois, aucune des solutions ci-dessus envisagées n'est intervenue :

- soit que la société n'ait pas fait connaître sa décision ;
- soit que, la société ayant expressément refusé de donner son consentement, l'associé ait demandé le rachat et que celui-ci ne soit pas intervenu dans les trois mois, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue des parts détenues depuis au moins deux ans.

Dans le cas d'un associé unique, celui-ci est libre de céder entre vifs tout ou en partie de ses parts ; la signature de l'acte de cession par l'associé unique emportera de plein droit agrément du cessionnaire.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous modes de cession, même aux adjudicataires de parts à la suite de vente forcée : l'adjudication ne pourra être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de préemption des associés ou de la société. En conséquence, aussitôt après l'adjudication, l'adjudicataire présentera sa demande d'agrément et c'est à son encontre que pourra être éventuellement exercé le droit de préemption dont il s'agit.

Toutefois, si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1, du Code Civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Transmission des parts sociales en cas de décès ou de liquidation de communauté

Décès ou Incapacité d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture d'un associé ou de l'associé unique.

En cas de décès, elle continue selon le cas, soit entre les associés survivants et les héritiers et représentants de l'associé décédé, soit entre les héritiers de l'associé unique sous réserve des conditions stipulées ci-dessous.

Le conjoint et les héritiers et représentants du défunt devront notifier à la société, dans les plus courts délais, leur état civil, leur qualité et la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Les associés survivants devront, dans un délai de trois mois à compter de la notification prévue à l'alinéa précédent, acquérir la totalité des parts en instance de mutation à un prix fixé par voie d'expertise.

La société, par décision collective des associés survivants pourra, également, si elle préfère cette solution, décider, dans le même délai, de racheter les dites parts, par voie de réduction de capital, au prix déterminé dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Dans cette hypothèse, la réduction du capital sera égale au montant nominal des parts rachetées et si elle a pour effet de ramener le capital à un montant inférieur au minimum légal, les dispositions prévues ci-dessus à l'article 9 seront applicables.

MF

CC

Le prix de rachat sera payé comptant, sauf convention contraire intervenue directement entre les intéressés. Toutefois, si le rachat est effectué par la société un délai de paiement qui ne pourra excéder un an pourra, sur justification, être accordé à la société par décision de justice.

En vue de régulariser la mutation des parts au profit du ou des acquéreurs, la gérance invitera les héritiers et représentants du défunt, huit jours d'avance, à signer l'acte de cession authentique ou sous seing privé.

Passé ce délai et si les cédants ou certains d'entre eux ne se sont pas présentés pour signer l'acte de cession, la mutation des parts sera régularisée d'office par déclaration de la gérance en la forme authentique, sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature des défailants.

Notification de cette mutation leur sera faite dans la quinzaine de sa date et ils seront invités à se présenter **personnellement** ou par mandataire régulier au siège de la société pour recevoir le prix de la cession en fournissant toutes justifications utiles.

Les notifications, significations et demandes prévues au présent paragraphe seront valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Liquidation de communauté d'un associé

Par application de l'Article 1832-2 du Code Civil, le conjoint d'associé qui aura notifié son renoncement à devenir associé ne pourra plus revenir sur cette décision. Les parts du conjoint associé demeureront donc sa propriété.

Article 11 - Nomination et durée du mandat des gérants

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, nommés parmi les associés ou non, pour une durée déterminée ou non, soit par les statuts, soit par un acte distinct, soit par une décision collective ordinaire.

Les gérants sont révocables par une décision collective ordinaire.

La révocation d'un gérant sans motif légitime peut ouvrir droit, à son profit, à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour motif légitime, à la demande de tout associé.

Les gérants peuvent renoncer à leur mandat en prévenant les associés par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance.

Article 12 - Pouvoirs des gérants

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

Dans les rapports avec les tiers, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et engage celle-ci par les actes entrant dans son objet.

MF CB

Chaque gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toutes délégations spéciales ou temporaires, à tout mandataire de son choix, pour une ou des opérations déterminées.

Article 13 - Rémunération des gérants

Les gérants pourront recevoir une rémunération dont le montant sera déterminé ultérieurement par une décision collective ordinaire.

Article 14 - Nomination des premiers gérants

Les premiers gérants de la société, nommés pour une durée indéterminée, sont :

- Monsieur Michel GABARD demeurant 37 rue des Tisserands à Cholet (49300)
- Madame Clarisse GABARD demeurant 37 rue des Tisserands à Cholet (49300)

Les gérants déclarent accepter leur mandat de gérant et n'être frappé d'aucune interdiction les empêchant de l'exercer.

Article 15 - Décisions des associés

Les décisions collectives résultent, aux choix de la gérance, d'une consultation écrite ou d'une assemblée générale.

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

1) Assemblée générale

La gérance convoque les associés, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée indiquant clairement les questions à l'ordre du jour.

La convocation peut aussi être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion de l'assemblée.

La discussion ne peut porter que sur 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 personne morale peut se faire représenter par un mandataire de son choix.

Toute délibération de l'assemblée générale 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,
- l'ordre du jour,
- les documents et rapports soumis à l'assemblée,
- un résumé des débats,
- le texte des résolutions mises aux voix,
- le résultat des votes.

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

MF

CB

2) Consultation écrite

La gérance adresse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des associés, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à leur information.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolutions pour répondre à chaque résolution par les mots "oui", "non" ou "abstention".

Tout associé n'ayant pas régulièrement voté dans le délai imparti est considéré comme ayant voulu s'abstenir.

Le procès-verbal de la délibération est établi par la gérance selon les formes indiquées pour les procès-verbaux d'assemblée, mais en mentionnant que la consultation a eu lieu par écrit et en annexant au procès-verbal la réponse de chaque associé.

Par ailleurs, tout associé non gérant peut demander au gérant, à tout moment, par lettre recommandée, de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Article 16 - Nature des décisions collectives

Les décisions collectives sont de deux types :

1) Décisions collectives ordinaires

Ce sont les décisions des associés ne portant, ni sur l'agrément de nouveaux associés, ni sur des modifications statutaires, sauf exceptions légales.

Elles ont notamment pour objet :

- d'approuver les comptes annuels,
- de nommer ou de révoquer le ou les gérants,
- d'autoriser la gérance à effectuer certaines opérations,
- d'approuver certaines conventions intervenues entre la société et l'un de ses gérants ou associés.

Elles doivent être prises par l'assemblée générale statuant à la majorité de plus de la moitié des parts sociales existantes.

2) Décisions collectives extraordinaires

Ce sont les décisions des associés portant sur l'agrément de nouveaux associés ou sur des modifications statutaires, sauf exceptions légales.

Elles ont notamment pour objet l'augmentation ou la réduction du capital social, la modification de l'objet social ou de la dénomination sociale, le transfert du siège social, la fusion avec une autre société ou la transformation en société d'un autre type.

Elles doivent être prises par l'assemblée générale statuant à majorité au moins des trois quarts des parts sociales existantes.

Article 17 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année. Il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

176 17

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2011.

Les actes accomplis pour le compte de la société pendant la période de formation seront rattachés au premier exercice social.

Article 18 - Approbation des comptes

La gérance doit soumettre les comptes annuels et le rapport de gestion à l'approbation des associés réunis en assemblée générale, dans le délai de six mois à compter de la date de clôture de l'exercice.

Article 19 - Affectation des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'assemblée générale prélève les sommes qu'elle juge utile d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatifs, ordinaires et extraordinaires ou de reporter à nouveau. Le solde, s'il en existe, est partagé entre les associés à proportion de la part de chacun dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction ou partagées entre les associés à proportion de la part de chacun dans le capital social.

Les droits sur les bénéfices seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

- lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété et la part du résultat exceptionnel en quasi-usufruit.
- lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi-usufruit.

Quelle que soit la répartition prévue, fiscalement, le redevable de l'imposition afférente aux résultats aussi bien courant qu'exceptionnel est l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 20 - Paiement des dividendes

Les modalités de paiement des dividendes sont fixées par une décision collective ordinaire.

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans les neuf mois à compter de la clôture de l'exercice.

Article 21 - Dissolution, liquidation

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés, parmi les associés ou non, pour une durée indéterminée ou non, par une décision collective ordinaire.

Le ou les liquidateurs ont alors tous les pouvoirs pour réaliser, aux conditions qu'ils acceptent, l'actif de la société et éteindre son passif.

Les comptes définitifs de liquidation sont approuvés et la clôture de liquidation constatée par une décision collective ordinaire.

En cas d'actif net subsistant et à concurrence de son montant, le ou les liquidateurs remboursent aux associés le montant nominal des parts sociales existantes et partagent entre ceux-ci le boni de liquidation et à proportion de la part de chacun dans le capital social.

AC CV

En cas de passif net subsistant, le ou les liquidateurs partagent entre les associés le mali de liquidation à proportion de la part de chacun dans le capital social.

Article 22 - Joulssance de la personnalité morale

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 23 - Pouvoirs pendant la période de formation

1) Reprise des actes conclus antérieurement à la signature des statuts

Un état énumérant les actes conclus antérieurement à la signature des présents statuts, pour le compte de la société en formation, est annexé à ceux-ci avec indication, pour chacun de ces actes, des engagements qui en résultent pour la société.

La signature des présents statuts vaut reprise, par la société, de ces actes et engagements qui seront réputés avoir été conclus par elle dès l'origine et ce, dès son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2) Mandat de conclure de nouveaux actes

Les associés donnent dès ce jour mandat à la gérance de conclure, pour le compte de la société en formation, jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, les actes et engagements entrant dans le cadre de l'objet social.

Ces actes et engagements seront réputés avoir été conclus, dès l'origine, par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 24 - Annonce légale

Conformément à la loi, un avis de constitution de la présente société sera inséré dans un journal d'annonces légales paraissant dans le département du siège social.

Article 25 - Frais

Les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses conséquences seront supportés par les associés avant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

A compter de l'immatriculation, les frais seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfice, et au plus tard dans un délai de cinq ans.

Statuts mis à jour à la suite des décisions de la gérance en date du 1^{er} février 2019