

SCI 3OL1BEL

Société Civile Immobilière

Dossier complet de constitution

Établi le 8 juin 2025

**Siège social : 771 Chemin du Pey d'Esteve
83170 CAMPS-LA-SOURCE**

Capital social : 1 000 euros — 1 000 parts de 1 €
Durée : 99 ans — Régime fiscal : IR

ASSOCIÉS FONDATEURS

Associé	Qualité	Parts	Apport
OLIVE André	Associé	200 (20 %)	200 €
OLIVE Nathalie	Associée	200 (20 %)	200 €
OLIVE Maëlle	Associée	300 (30 %)	300 €
BELTRAN Arnaud	Associé	300 (30 %)	300 €
TOTAL		1 000 (100 %)	1 000 €

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

SCI 3OL1BEL

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, et par les présents statuts.

Article 2 – Dénomination

La société prend la dénomination de : SCI 3OL1BEL.

Article 3 – Objet

La société a pour objet : l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers ; et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, sans que la société puisse, en aucun cas, réaliser d'opérations commerciales.

Il est expressément convenu entre les associés que la société ne pourra exercer d'activité de location meublée, même à titre partiel ou accessoire, sans décision unanime des associés réunis en assemblée générale extraordinaire, eu égard aux conséquences fiscales irréversibles d'un tel choix.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au : 771 Chemin du Pey d'Esteve — 83170 CAMPS-LA-SOURCE. Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par l'assemblée des associés à la majorité ordinaire.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par les associés.

Article 6 – Apports — Capital social — Qualité d'associé

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1 000 €), divisé en mille (1 000) parts sociales d'un euro (1 €) chacune, entièrement souscrites et libérées par apports en numéraire, ainsi qu'il suit :

OLIVE André	200 parts sociales — apport de 200 € — soit 20 % du capital
OLIVE Nathalie	200 parts sociales — apport de 200 € — soit 20 % du capital
OLIVE Maëlle	300 parts sociales — apport de 300 € — soit 30 % du capital
BELTRAN Arnaud	300 parts sociales — apport de 300 € — soit 30 % du capital
TOTAL	1 000 parts — capital de 1 000 €

Conformément à l'article 1832-2 du Code civil, chacun des époux associés déclare expressément, par la signature des présents statuts, avoir informé son conjoint de l'apport effectué et avoir obtenu son consentement :

— OLIVE Nathalie déclare avoir été informée par son conjoint OLIVE André de son apport de deux cents euros (200 €) à la présente société, et y consentir expressément ;

— OLIVE André déclare avoir été informé par son conjoint OLIVE Nathalie de son apport de deux cents euros (200 €) à la présente société, et y consentir expressément.

Chacun des deux époux renonce par la présente à revendiquer la qualité d'associé pour les parts souscrites par son conjoint, celles-ci étant attribuées à titre personnel à chacun d'eux conformément à l'article 6 des présents statuts.

Chacun des associés est reconnu associé à titre personnel et individuel, nonobstant tout régime matrimonial. En particulier, OLIVE André et OLIVE Nathalie, bien que mariés sous le régime de la communauté légale, sont chacun associés à titre personnel pour les parts souscrites à leur nom respectif. Chacun exerce seul les droits attachés à ses parts (droit de vote, droit aux bénéfices, droit à l'information). Le conjoint de chaque associé marié ne peut revendiquer la qualité d'associé pour les parts inscrites au nom de son époux ou épouse, conformément aux articles 1832-2 et 1424 du Code civil. Toutefois, si l'un des époux entend apporter à la société un bien commun ou des fonds communs, le conjoint apporteur en aura informé l'autre époux préalablement et aura obtenu son accord, lequel est réputé acquis par la signature des présents statuts.

Les sommes correspondant aux apports en numéraire ont été déposées, avant la signature des présents statuts, sur un compte ouvert au nom de la société en formation.

Structure décisionnelle

OLIVE André	200 voix — 20 %
OLIVE Nathalie	200 voix — 20 %
OLIVE Maëlle (gérante)	300 voix — 30 %
BELTRAN Arnaud	300 voix — 30 %
Bloc parental	400 voix — 40 % (minorité de blocage sur décisions 2/3)
Bloc Maëlle + Beltran	600 voix — 60 % (majorité absolue sur décisions ordinaires)

Article 7 – Parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Elles sont nominatives et doivent être inscrites sur un registre des associés tenu au siège social. Chaque part sociale confère à son titulaire un droit proportionnel dans les bénéfices sociaux, dans les pertes, et dans le partage de l'actif net en cas de liquidation.

Article 8 – Transmission et cession de parts — Agrément

Toute cession de parts sociales à un tiers non associé est soumise à une procédure en deux étapes successives : l'exercice du droit de préemption prévu au pacte d'associés, puis, à défaut d'exercice de ce droit, l'agrément des associés selon les modalités ci-après.

Étape 1 — Droit de préemption (pacte d'associés) : l'associé cédant notifie son intention de céder par lettre recommandée avec accusé de réception à la gérance et à chaque associé, en précisant le prix et les conditions envisagés. Les autres associés disposent de trente (30)

jours à compter de cette notification pour exercer leur droit de préemption selon les modalités du pacte d'associés. Si un ou plusieurs associés exercent leur droit de préemption dans ce délai, la cession est réalisée entre associés et aucun agrément n'est requis.

Étape 2 — Agrément (seulement si aucun associé n'a exercé sa préemption) : l'associé cédant peut alors chercher un tiers acquéreur. La cession à ce tiers est soumise à l'agrément préalable des associés, donné à la majorité des deux tiers (2/3) des parts sociales, déduction faite des parts de l'associé cédant. La demande d'agrément est adressée à la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception ; la gérance en informe les associés dans les huit (8) jours. L'agrément est réputé acquis si aucune décision n'est notifiée dans le délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande. En cas de refus d'agrément, les associés sont tenus, dans ce même délai de trois mois, soit d'acquérir les parts eux-mêmes proportionnellement à leur participation, soit de faire acquérir lesdites parts par un tiers de leur choix, au prix fixé à l'amiable ou, à défaut d'accord, par un expert désigné en justice conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Les cessions entre associés sont libres, sans nécessité d'agrément, dans les conditions prévues au pacte d'associés annexé aux présents statuts.

Les cessions à titre gratuit entre membres de la famille en ligne directe (ascendants, descendants) et entre époux sont libres, sous réserve du droit de préemption prévu au pacte d'associés.

Article 9 – Gérance

La société est gérée par Madame OLIVE Maëlle, née le 22 avril 1994 à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), de nationalité française, demeurant 4 Place du Ménage, 83170 CAMPS-LA-SOURCE, nommée gérante pour une durée indéterminée à compter de la date d'immatriculation de la société.

Ses fonctions sont exercées à titre gratuit, sauf décision contraire de l'assemblée des associés. La gérante est révocable à tout moment par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. La révocation sans juste motif peut donner lieu à dommages et intérêts.

Article 10 – Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports avec les tiers, la gérante a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social. Dans les rapports entre associés, la gérante peut accomplir tous les actes de gestion courante sans autorisation préalable, notamment : louer et donner à bail les immeubles sociaux, procéder à l'entretien courant, ouvrir et clôturer tout compte bancaire, signer tout acte de prêt immobilier au nom de la société, représenter la société devant toute administration.

Toutefois, les actes suivants requièrent une décision préalable des associés à la majorité des deux tiers (2/3) des parts sociales : acquisition ou cession d'un bien immobilier, constitution d'hypothèque ou de sûreté réelle, réalisation de travaux d'un montant supérieur à 10 000 euros par exercice, modification des conditions de l'emprunt social.

Article 11 – Décisions collectives — Assemblées

Les décisions collectives sont prises en assemblée générale ou par consultation écrite. Elles sont convoquées par la gérance ou par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié des parts sociales, au moins quinze (15) jours avant leur tenue, par lettre recommandée ou, avec accord préalable, par courriel avec accusé de réception.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il détient. Les décisions ordinaires (approbation des comptes, nomination ou révocation de la gérance, autorisation d'actes courants) sont adoptées à la majorité simple des parts des associés présents ou représentés. Les décisions extraordinaires (modification des statuts, dissolution,

augmentation ou réduction de capital, changement de régime fiscal) requièrent une majorité des trois quarts (3/4) des parts sociales ou l'unanimité selon leur nature.

Article 12 – Exercice social — Résultats

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice commencera à la date d'immatriculation et se terminera le 31 décembre de la même année. Les résultats sont affectés par décision des associés et répartis entre eux proportionnellement à leur participation au capital.

Article 13 – Régime fiscal

La société est soumise au régime de transparence fiscale applicable aux sociétés civiles, conformément aux articles 8 et 1655 ter du Code général des impôts. Chaque associé est personnellement imposable sur la quote-part de résultat lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ou des bénéfices non commerciaux selon sa situation. Tout changement de régime fiscal requiert une décision unanime des associés.

Article 14 – Dissolution — Liquidation

La société est dissoute à l'expiration du terme statutaire, par la réalisation ou l'extinction de son objet, ou par décision unanime des associés. La dissolution entraîne la liquidation de la société. Le ou les liquidateurs sont nommés par les associés.

Article 15 – Contestations — Élection de domicile

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les associés relativement aux affaires sociales seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social. Pour l'exécution des présents statuts, les parties font élection de domicile en leur demeure respective telle qu'indiquée dans les présents statuts.

Fait à CAMPS-LA-SOURCE, le

10/06/2026

En autant d'originaux que d'associés, soit quatre (4) exemplaires.

OLIVE André

Associé

Signature :



OLIVE Nathalie

Associée

Signature :



OLIVE Maëlle

Associée-Gérante

Signature :



BELTRAN Arnaud

Associé

Signature :

