

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 7 ET 9 RUE DE DIJON

Société civile particulière au capital de 152,45 €uros
Siège social : 950 chemin du Gheit, Quartier des Pastres,
06390 CONTES
R.C.S. NICE 425 021 979

STATUTS MIS A JOUR LE 29 JUIN 2026

Modification de la répartition du capital social et de la gérance

**Certifiés conformes par le Gérant,
Monsieur Michel GILARDI**



TITRE PREMIER

Forme – Objet – Dénomination Sociale – Siège – Durée

Article Premier : Forme

Il est formé entre les soussignés et tous nouveaux membres qu'ils pourront ultérieurement s'adjoindre, une société civile particulière qui sera régie par les articles 1832 et suivants du code civil, et par les présents statuts.

Article deuxième : Objet

La société a pour objet l'acquisition de tous immeubles, la gestion desdits locaux et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

A titre accessoire, la société pourra mettre à disposition gratuite, au profit de Madame Marthe GUYON-GILARDI, Gérante et associée, et/ou de Monsieur Michel Olivier GILARDI, Gérant et associé, tout bien immobilier que la Société pourrait détenir. Cette mise à disposition gratuite pour tout bien ou droit immobilier que la Société pourra détenir bénéficiera exclusivement aux deux associés ci-dessus visés et à toute personne à la charge matérielle ou affective de l'un d'eux et vivant sous son toit. La mise à disposition gratuite bénéficiant à chacun des deux associés ci-dessus visés cessera, pour l'associé concerné, au décès de ce dernier, ou lorsqu'il ne détiendra plus aucun droit au capital de la Société, que ce soit en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ou encore s'il y renonce expressément. Lorsque la mise à disposition gratuite cessera d'exister par l'effet de l'une ou l'autre des causes ci-dessus visées, ce tant pour Madame Marthe GUYON-GILARDI que pour Monsieur Michel Olivier GILARDI, elle pourra bénéficier à tout associé de la société sous réserve d'une décision prise en ce sens en assemblée générale à la majorité simple.

Article troisième : Dénomination sociale

La société prend la dénomination suivante : **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 7 & 9 RUE DE DIJON.**

Article quatrième : Siège social

Le Siège social est fixé à **CONTES (06390), 950 chemin du Gheit, Quartier des Pastres.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Article cinquième : Durée

La durée de la Société initialement fixée à 50 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés a été prorogée de 99 ans par décision de l'assemblée générale en date du 2 mai 2024. En conséquence, la durée de la Société expirera le 4 juin 2123, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE DEUXIEME

Apports – Capital social – Parts d'intérêt

Article Sixième : Apports

Il a été apporté à la constitution de la Société une somme en numéraire de CENT CINQUANTE DEUX EUROS 45 cs (152,45 Euros).

Article Septième : Capital social

Le capital social est fixé à CENT CINQUANTE DEUX EUROS 45 centimes (152,45 €).

Il est divisé en cent (100) parts de 1,52 euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés au prorata de leurs apports respectifs ou de droits postérieurement acquis, notamment :

- en vertu de l'acte de donation-partage du 2 juillet 2021, par lequel Madame Marthe GUYON veuve GILARDI a fait don de la nue-propriété de ses parts sociales, avec réserve d'usufruit, à concurrence d'une part sociale au profit de Monsieur Michel GILARDI et de 49 parts sociales au profit de Madame Claude CORNU épouse FIKRI ;
 - par l'effet du décès de Madame Marthe GUYON-GILARDI le 19 mai 2024 et conformément à la dévolution successorale, l'usufruit dont elle était titulaire s'est éteint, entraînant la réunion de l'usufruit à la nue-propriété entre les mains des nus-propriétaires, de sorte que les parts sociales précédemment démembrées sont désormais détenues en pleine propriété et attribuées à :
 - Monsieur Michel, Olivier, Charles GILARDI,
titulaire de cinquante-et-une parts sociales,
numérotées de 1 à 51, ci 51 parts sociales
 - Madame Claude, Marie, Charlotte CORNU épouse FIKRI,
titulaire de quarante-neuf parts sociales,
numérotées de 52 à 100, ci 49 parts sociales
- TOTAL 100 parts sociales

Article Huitième : Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres librement négociables. Le titre de chaque associé résultera des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Article Neuvième : Indivisibilité des parts

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales :

- En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote attaché à chaque part sociale appartient à l'usufruitier pour l'ensemble des décisions collectives prises en assemblée quelle que soit la forme de ladite assemblée, ou prise par acte unanime des associés.
- Dans tous les cas, et quelle que soit la nature de la décision, l'usufruitier et le nu-propiétaire disposent du droit de participer aux décisions collectives en ce compris celles pour lesquelles ils n'exercent pas leur droit de vote.
- Enfin, il est rappelé à l'usufruitier que :
 - L'exercice de son droit de vote doit se faire dans l'intérêt du nu-propiétaire sous peine d'être déchu de son usufruit conformément à l'article 618 du Code civil.
 - L'exercice de son droit de vote ne saurait avoir pour effet d'augmenter les engagements du nu-propiétaire sans le consentement de ce dernier conformément à l'alinéa 2 de l'article 1836 du Code civil.

Cependant, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée 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 le nu-propiétaire, sous réserve du droit, pour l'usufruitier, de voter pour toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats.

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 de la Poste faisant foi de la date d'expédition.

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

Les droits sur le bénéfice de l'exercice distribué seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- La part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété ;
- La part du résultat exceptionnel en quasi-usufruit ;

Lorsque la collectivité des associés décide d'une distribution prélevée sur les réserves ou de toute autre distribution prélevée sur les primes d'émission, de fusion ou d'apport, ou de tous postes y assimilés, en ce compris sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent convenir, s'agissant de la quote-part de ladite distribution afférente aux droits sociaux dont la propriété est démembrée, de :

- Prévoir une distribution à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit dans les conditions de l'article 587 du Code civil. À ce titre, les parties veilleront à établir une convention de quasi-usufruit répartissant les droits et devoirs de chacun, laquelle sera enregistrée ou établie en la forme d'un acte authentique dans les conditions de l'article 773-2 du Code général des impôts
- Prévoir une distribution en pleine propriété au seul nu-propiétaire

- Prévoir une distribution en pleine propriété au nu-propriétaire et à l'usufruitier au prorata des droits de chacun
- Prévoir une distribution en démembrement de propriété entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, avec l'obligation pour ces derniers de reporter le démembrement sur le support de leur choix.

À défaut d'accord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, la distribution sera régulièrement versée à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit dans les conditions énoncées ci-dessus.

La convention entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pourra résulter de la décision de distribution elle-même ou de tout acte séparé valablement enregistré auprès du service des impôts compétent.

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

Article Dixième : Droits des parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel égal d'après le nombre de parts existantes dans les bénéfices de la société dans l'actif social et dans les pertes.

Article Onzième : Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés est tenu pour une part égale quel que soit le nombre de parts lui appartenant conformément à l'article 1863 du code civil.

Article Douzième : Adhésion aux statuts

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivant ces dernières en quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions collectives des associés.

Article Treizième : Cession de parts « entre vifs »

Les cessions de parts doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiées à la société par acte extra judiciaire ou acceptées par elle dans un acte notarié conformément à l'article 1690 du code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées, y compris entre associés, qu'avec l'agrément préalable du ou des gérants en exercice de la Société. En cas de pluralité de gérants, la décision d'agrément doit, pour être valablement donnée, l'être à l'unanimité desdits gérants en exercice. A défaut, l'agrément est réputé avoir été refusé.

En application des dispositions de l'article 1832-2 du code civil, l'agrément est également requis dans les conditions prévues par les présents statuts à l'égard du conjoint commun en biens d'un associé qui entendrait revendiquer cette même qualité à hauteur de la moitié des parts souscrites ou acquises au moyens de biens communs.

→ **Procédure d'agrément**

Dans le cas où l'agrément du ou des gérants est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et au gérant ou à chacun d'eux en cas de pluralité de gérants.

Dans les trois (3) mois à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, le ou les gérant(s) en exercice doivent notifier leur décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le ou les gérant(s) en exercice n'ont pas fait connaître sa ou leur décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé refusé.

→ **Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée**

Si le ou les gérant(s) ont refusé, expressément ou à défaut de notification d'une décision d'agrément dans les délais requis, de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société, ou fixé par accord unanime des associés.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du Président du Tribunal de Commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à 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 ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

Article Quatorzième : Transmission des parts « par décès »

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après :

Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production dans les conditions exposées à l'article 13 des présents statuts, savoir par le ou les gérant(s) en exercice de la Société, à l'unanimité d'eux en cas de pluralité de gérants.

La décision d'agrément est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de rejet de l'agrément, le ou les gérant(s) en exercice de la Société doivent, dans les quinze jours de la notification dudit rejet, informer les autres associés survivant de la Société de la possibilité qu'ils ont de formuler une offre de rachat des parts sociales pour lesquelles l'agrément a été refusé.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

TITRE TROISIEME

Administration de la société

Article Quinzième : Nomination et pouvoirs du Gérant

La Société est gérée et administrée par Monsieur Michel, Olivier, Charles GILARDI.

Par voie de conséquence, Monsieur Michel GILARDI possède seul la signature engageant la Société.

Les gérants ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire toutes opérations se rattachant à son objet social sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

En conséquence, et sans que cela ne soit exhaustif, le ou les gérant(s) en exercice pourront librement, dans l'intérêt de la Société :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- Donner à bail à usage d'habitation tous immeubles,
- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- Contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- Consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Article Seizième : Fin de mandat du Gérant

Les fonctions de Monsieur Michel GILARDI, gérant statutaire, ne peuvent cesser que par son décès, interdiction, faillite, règlement judiciaire, déconfiture ou démission.

Les gérants ne peuvent être révoqués qu'à l'unanimité des voix disposant du droit de vote, pour justes motifs, étant précisé que le gérant dont la révocation est votée participe audit vote, ses parts et ses voix étant comprises pour le calcul du quorum et de la majorité.

Article Dix-Septième : Responsabilité du Gérant

Les gérants ne contractent en leur qualité et à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société.

Ils sont tenus à ce titre des dettes sociales conformément à l'article 11 ci-dessus.

Ils sont responsables vis-à-vis de la société en cas de violation des prescriptions légales ou réglementaires des statuts et en cas de faute commise dans l'exécution de leur mandat ayant causé un préjudice à la société.

TITRE QUATRIEME

Décisions collectives

Article Dix-Huitième : Décisions collectives

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Tant que la société ne comprendra que deux associés, toutes les décisions intéressant son administration et toutes modifications aux statuts seront prises d'un commun accord entre les associés, si le nombre des associés devenait supérieur les dispositions suivantes seraient appliquées de plein droit :

Les associés seront convoqués par le gérant quinze jours à l'avance par lettre recommandée.

En cas de divergence entre les associés, les décisions seront prises à la majorité des associés représentant la moitié du capital social, pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires quelles que soient leur objet y compris les décisions ayant pour objet la modification de l'une quelconque des clauses des présents statuts, à l'exception des décisions prises à une majorité différente en application de l'une ou l'autre des clauses expressément stipulées en ce sens des présents statuts.

Dans toutes les consultations des associés, ces derniers ont autant de voix que de parts sociales qu'ils possèdent.

TITRE CINQUIEME

Exercice social – Répartition des bénéfices et des pertes

Article Dix-Neuvième : Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier de chaque année et finit le trente et un décembre de chaque année.

Article Vingtième : Répartition des bénéfices et des pertes

Les bénéfices nets de la société constatés par l'inventaire social déduction faite des frais généraux appartiennent aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les pertes, s'il en existe, seront supportées dans la même proportion.

Article Vingt et Unième : Avances en compte courant

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant à la société pour une durée et moyennant un intérêt qui seront fixés d'accord entre eux.

TITRE SIXIEME

Dissolution – Liquidation – Transformation – Contestations

Article Vingt Deuxième : Causes de dissolution

La société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction, la faillite, le règlement judiciaire ou la déconfiture de l'un des associés comme il a déjà été dit pour le décès à l'article 14.

Article Vingt Troisième : Liquidation

A l'expiration du terme fixé par les statuts ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, l'assemblée générale extraordinaire règle sur la proportion de la gérance le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Article Vingt-Quatrième : Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou pendant sa liquidation sont jugés conformément à la loi soumise à la juridiction du tribunal judiciaire du siège social.

STATUTS MIS A JOUR LE 29 JUIN 2026