

3 G
Société Civile au capital de 1.000 euros
Siège social : 77 Rue Elie Cartan
CARVIN 62220
493 638 001 RCS ARRAS

**ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES
DES ASSOCIES EN DATE DU 14 AOUT 2026**

L'an deux mille vingt-six, le quatorze août, les associés de la société, à savoir :

- Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN, veuve de Monsieur Henri SANCHEZ, pleine propriétaire de 1.700 parts sociales (numérotées 1.701 à 3.400 inclus) et usufruitière de 1.700 parts sociales (numérotées 1 à 1.700 inclus) ;
- Indivision successorale de Monsieur Henri SANCHEZ composée de Madame Martine FRANCK née SANCHEZ, Madame Laurence SANCHEZ et de Monsieur Christian SANCHEZ, nus-propriétaires indivis de 1.700 parts sociales (numérotées 1 à 1.700 inclus) à concurrence du tiers chacun sous l'usufruit de Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN, Veuve de Monsieur Henri SANCHEZ, laquelle indivision est dûment représentée par de Madame Martine FRANCK née SANCHEZ en vertu des mandats ci-après annexés ;
- Monsieur Laurent CARLIER, plein propriétaire de 3.300 parts sociales (numérotées 3.401 à 6.700 inclus),
- Monsieur Matthieu GODEFROY, plein propriétaire de 3.300 parts sociales (numérotées 6.701 à 10.000 inclus),

Seuls associés de la société 3 G, Société Civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à CARVIN (62), 77, rue Elie Cartan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés à ARRAS sous le numéro 493 638 001,

Et conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil qui dispose que les décisions collectives peuvent résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte,

Les associés de la société ont pris ensemble les décisions suivantes concernant :

- L'autorisation à donner à la gérance de racheter 3.400 parts sociales en vue de les annuler,
- La réduction consécutive du capital social de 1.000 euros à 660 euros par diminution du nombre de parts sociales,
- La renumérotation des parts,
- La modification corrélative des statuts,
- Les pouvoirs pour l'accomplissement des formalités juridiques et fiscales.

Il est préalablement rappelé que cette opération s'inscrit dans le cadre des dispositions l'article 1869 du Code civil et de l'article 16 des statuts relatifs au retrait partiel ou total d'associés.

Ces demandes de retrait total de certains associés font suite à la cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers par la société. En effet, certains associés ont émis le souhait de poursuivre l'activité d'investissement et de gestion immobilière en conformité avec l'objet social en procédant à de nouvelles acquisitions immobilières alors que les retrayants ne souhaitent plus maintenir leur association dans une telle activité et procéder à des réinvestissements.

L'article 16 des statuts stipule que la demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés trois mois avant la date d'effet. Il sera donc demandé aux associés de dispenser les retrayants de ce délai de préavis en raison du fait qu'ils ont été tenus pleinement informés de la volonté de Madame Charline SANCHEZ, née DHENNIN et de l'indivision successorale de Monsieur Henri SANCHEZ de ce projet de retrait dont l'autorisation formelle fera l'objet de la première décision.

Il est, en outre, rappelé que conformément à l'article 10 des statuts, le droit de vote attaché aux parts appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires comme extraordinaire, à l'exception de toutes les résolutions décidant du changement de nationalité de la société, son objet ou sa durée pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

Les nus-propriétaires et l'usufruitier ont donné leur accord afin de céder ensemble la pleine propriété des titres.

L'évaluation des parts a été faite d'un commun accord entre les associés sur la base d'une situation comptable et d'un actif net arrêté au 30 juin 2026 et des flux de trésorerie depuis le 1^{er} janvier 2026. Cette évaluation aboutit à une valeur par part sociale de 160,50 € dûment acceptée par tous les associés.

Répartition du prix de vente entre usufruitier et nus-propriétaires :

Concernant les titres démembrés, les nus-propriétaires, représentés par Madame Martine FRANCK née SANCHEZ et Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN en qualité d'usufruitière se sont entendus, et à défaut de convention contraire, pour répartir le prix de vente des 1.700 parts sociales démembrées selon le barème fixé à l'article 669 du Code général des impôts qui compte tenu de l'âge de l'usufruitière s'établit à 20 % du prix de vente pour l'usufruitière et 80 % du prix de vente pour les nus-propriétaires à raison d'1/3 chacun.

Rappel du régime fiscal lié aux rachats :

Il est ici rappelé que la société SCI 3G est une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

A ce titre, les plus-values réalisées dans le cadre du rachat des parts relèvent de la fiscalité des plus-values mobilières des particuliers.

Il appartiendra aux retrayants concernés de procéder à toutes formalités fiscales déclaratives liés à la réalisation de ces plus-values mobilières dans le cadre de leur déclaration d'impôt sur les revenus de l'année 2026 et notamment en complétant la déclaration 2074.

En particulier et s'agissant des parts démembrées, les modalités de taxation dépendent de l'origine du démembrement et des modalités de répartition.

Compte tenu de l'origine du démembrement constitué suite à un décès et de la répartition du prix de vente entre les nus-proprétaires et l'usufruitière tel que rappelé ci-dessus, la taxation s'établit comme suit :

Redevable :

L'usufruitier et le nu-proprétaire sont redevables de la plus-value à proportion de leurs droits (2 plus-values sont donc à calculer).

Prix de cession :

Le prix de cession à retenir est le prix de cession de l'usufruit (pour la plus-value à acquitter par l'usufruitier) ou de la nue-propriété (pour la plus-value à acquitter par le nu-proprétaire) tel que ventilé dans l'acte de rachat c'est-à-dire selon le barème de l'article 669 du CGI ainsi que rappelé plus avant.

Prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition à retenir est le prix d'acquisition de l'usufruit ou de la nue-propriété tel que stipulé dans la déclaration de succession.

Majoration du prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition peut être majoré des frais d'acquisition à titre gratuit pour leur montant réel **à la condition qu'ils aient été effectivement acquittés par le redevable légal**, à savoir :

- Pour l'usufruitier : des frais acquittés par l'usufruitier lors de son acquisition : droits de succession, frais d'actes, émoluments du notaire, etc.
- Pour le nu-proprétaire : des frais acquittés par le nu-proprétaire lors de son acquisition : droits de succession, frais d'actes, émoluments du notaire, etc.

A cet effet, ont été portés à la connaissance des associés les informations et documents suivants :

- le rapport de la gérance ;
- la situation comptable au 30 juin 2026 ;
- les mandats des indivisaires.

Ceci exposé, les associés décident :

PREMIERE DECISION

Tant la société que les associés reconnaissent être parfaitement informés des modalités du retrait partiel et de la valorisation des titres qui est acceptée par tous et dispensent expressément les retrayants du délai de préavis prévu à l'article 16 des statuts ainsi que du formalisme y attaché.

En outre, les associés autorisent à l'unanimité le retrait total de :

- Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN, veuve de Monsieur Henri SANCHEZ
- Madame Martine FRANCK née SANCHEZ,
- Monsieur Christian SANCHEZ,
- Madame Laurence SANCHEZ.

DEUXIEME DECISION

Les associés autorisent la gérance à effectuer le rachat par la Société de 3.400 parts sociales d'une valeur nominale de dix centimes d'euro (0,10 €) chacune, émises par la Société, détenues, comme suit :

- par Madame Charline SANCHEZ épouse née DHENNIN, 1.700 parts sociales en pleine propriété, (numérotées 1.701 à 3.400 inclus) et l'usufruit de 1.700 parts sociales (numérotées 1 à 1.700 inclus),
- par l'Indivision successorale de Monsieur Henri SANCHEZ sus-énoncée, représentée par Madame Martine FRANCK née SANCHEZ, la nue-propriété de 1.700 parts sociales (numérotées 1 à 1.700 inclus) sous l'usufruit de Madame Charline SANCHEZ, née DHENNIN.

Le rachat s'effectuera moyennant un prix de cent soixante euros et cinquante centimes (160,50 €) par part sociale, soit un prix total pour les 3.400 parts achetées de CINQ CENT QUARANTE-CINQ MILLE SEPT CENT EUROS (545.700 €).

Le prix sera payable comptant, à compter de ce jour et au plus tard le 31 décembre 2026 et réparti comme suit :

- à concurrence de la somme de 272.850 euros, au profit de **Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN**, en rémunération du rachat des 1.700 parts sociales détenues en pleine propriété ;
- à concurrence de la somme de 54.570 euros, au profit de **Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN**, en rémunération du rachat de l'usufruit afférent aux 1.700 parts sociales démembrées ;

- à concurrence de la somme de 218.280 euros, au profit des coindivisaires de **l'Indivision successorale de Monsieur Henri SANCHEZ**, à concurrence d'un tiers (1/3) chacun, en rémunération du rachat de la nue-propriété afférente aux 1.700 parts sociales démembrées, soit :
 - *Madame Martine FRANCK née SANCHEZ* : 72.760,00 euros ;
 - *Monsieur Christian SANCHEZ* : 72.760,00 euros ;
 - *Madame Laurence SANCHEZ* : 72.760,00 euros.

La différence entre le prix global de rachat et la valeur nominale des parts rachetées soit la somme de 545.360 euros sera imputée sur le compte « Report à nouveau » en priorité et sur le compte « autres réserves » pour le solde.

TROISIEME DECISION

Les associés, en conséquence de la décision unanime qui précède, autorise la réduction du capital social de 1.000 euros à 660 euros par annulation des 3.400 parts rachetées.

QUATRIEME DECISION

En conséquence de l'annulation des 3.400 parts sociales numérotées 1 à 3.400, les associés décident de renuméroter les parts sociales de 1 à 6.600 selon la nouvelle répartition suivante :

- Monsieur Laurent CARLIER, plein propriétaire de 3.300 parts sociales (anciennement numérotées 3.401 à 6.700 inclus), nouvellement numérotées **1 à 3.300**.
- Monsieur Matthieu GODEFROY, plein propriétaire de 3.300 parts sociales (anciennement numérotées 6.701 à 10.000 inclus), nouvellement numérotées **3.301 à 6.600**.

CINQUIEME DECISION

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence les articles 6 et 7 des statuts de la manière suivante :

« ARTICLE 6 – APPORTS

Il est ajouté le paragraphe suivant :

Par décisions unanimes des associés en date du 6 août 2026, les associés ont décidé de réduire le capital d'un montant de 340 euros pour le passer de 1.000 euros à 660 euros par rachat de 3.400 parts sociales et leur annulation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL (nouvelle rédaction)

Le capital social, compte tenu des apports d'origine, des apports effectués, des donations antérieures, des rachats effectués et opérations sur capital, se décompose comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de SIX CENT SOIXANTE euros (660 euros).

Il est divisé en 6.600 parts sociales de 0,10 euros chacune numérotées de 1 à 6.600 inclus attribuées aux associés en représentation de leurs droits, savoir :

- *Monsieur Laurent CARLIER, plein propriétaire de 3.300 parts sociales (anciennement numérotées 3.401 à 6.700 inclus), nouvellement numérotées 1 à 3.300.*
- *Monsieur Matthieu GODEFROY, plein propriétaire de 3.300 parts sociales (anciennement numérotées 6.701 à 10.000 inclus), nouvellement numérotées 3.301 à 6.600.*

Egal au nombre de parts composant le capital social : 6.600. »

SIXIEME DECISION

Les associés, après avoir constaté le retrait de Madame Charline SANCHEZ née DHENNIN de la Société, décident en conséquence de procéder à la mise à jour de l'article 19 des statuts afin d'en supprimer toute référence la concernant.

Les associés autorisent en conséquence la modification des mentions figurant audit article 19 pour les mettre en conformité avec la situation actuelle de la société.

SEPTIEME DECISION

Les associés donnent tous pouvoirs à la gérance à l'effet de réaliser le rachat des parts, au prix ci-dessus convenu, ainsi que leur annulation et la réduction de capital consécutives et de payer le prix comptant.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal et des actes subséquents à l'effet d'accomplir toutes formalités.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte unanime signé par tous les associés.

Madame Charline SANCHEZ, née DHENNIN	Indivision successorale de Monsieur Henri SANCHEZ Représentée par Madame Martine FRANCK née SANCHEZ
Monsieur Laurent CARLIER	Monsieur Matthieu GODEFROY