RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

3MR

Société Civile Immobilière au capital social de 1.000 Euros

Siège social : 40B rue de Mi-forêt

35340 Liffré

RCS RENNES

En VR

Article premier. - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, les textes pris pour son application et les présents statuts.

Article 2. - Objet

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'acquisition par achat, échange ou apport, la propriété, l'administration et la gestion, par voie de location ou autrement, de tous biens et droits immobiliers ainsi que de tous immeubles bâtis et non bâtis.

- La prise de participations dans toutes sociétés ayant une activité similaire ou connexe.

Et, plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

Article 3. - Dénomination

La dénomination sociale est : 3MR

Article 4. - Siège

Le siège social est fixé à : 40B rue de Mi-forêt, 35340 Liffré

Il peut être transféré en tout autre endroit par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

Article 5. - Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6. - Apports

Les associés soussignés font apport à la société, savoir :

- Monsieur Vincent RUPIN, d'une somme en numéraire de 500 Euros, ci.....500 Euros

- Madame Erika MESSIN épouse RUPIN, d'une somme en numéraire de 500 Euros, ci.....500 Euros

Total égal au capital social ci-après.....1.000 Euros

Laquelle somme sera libérée par les associés sur appel de la gérance.

EM
JR

Article 7. - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 Euros, divisé en 100 parts sociales de 10 € nominal, numérotées 1 à 100, attribuées aux associés comme suit :

- Monsieur Vincent RUPIN, vingt parts sociales
  Numéros 1 à 50, ci.....50 parts sociales

- Madame Erika MESSIN, quatre-vingt parts sociales
  Numéros 51 à 100, ci.....50 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci..... 100 parts sociales

Article 8 . Augmentation du capital
Modalités
Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

1. la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. La décision qui procède à l'augmentation en fixe les modalités (émission au pair ou avec primes, délai de souscription...) ;

2. l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles.

Article 9 . Réduction du capital
Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.
La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Article 10 . Représentation des parts
Les parts sociales ne sont pas négociables. Leur propriété résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui les modifieraient, des cessions et mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.

Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces documents sera délivrée aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Article 11 . Libération des parts
Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement au plus tard le jour de l'inscription modificative au Registre du Commerce et des Sociétés consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

La décision des associés relative à une augmentation de capital en numéraire fixe les modalités de libération des parts nouvelles. Tous versements peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

VR EM

Article 12 . Droits attachés aux parts sociales

1. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle donne droit, ainsi qu'il est dit ci-après, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation.

2. Les héritiers, légataires, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens, valeurs et documents de la société, ni en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

3. Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés est tenu indéfiniment des dettes sociales conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

En cas de détention de la nue-propriété de parts sociales par un associé mineur et de l'usufruit desdites parts par un majeur, seul l'usufruitier sera tenu indéfiniment au paiement des dettes sociales, à proportion de la part dans le capital social des parts démembrées en usufruit et nue-propriété.

4. L'usufruit de chaque part sociale donne droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 29 des statuts. Il donne aussi droit de participer aux décisions collectives, dans celles prévues à l'article 14 des statuts.

Dans les rapports entre associés, le nu-propriétaire mineur ne sera pas tenu de contribuer aux pertes sociales, lesquelles incomberont au(x) seul(s) usufruitier(s) des parts sociales dont la nue-propriété est détenue par un mineur, à proportion desdites parts sociales.

5. Après la dissolution de la société ou une annulation de parts résultant d'une réduction de capital ou autrement, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil :

i) soit au titre d'un quasi-usufruit ;
ii) soit au titre d'une obligation de remploi du produit distribué ;

- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

Article 13 . Indivisibilité des parts sociales – Demembrement des Parts

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote s'exercera de la manière suivante :

1°) Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives qui ont pour objet, savoir :

VR EN

- L'approbation des comptes sociaux ;
- L'affectation ainsi que la répartition des résultats ;
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- La révocation d'un gérant ;
- La mutation à titre onéreux (vente, apport, échange, ...) ou à titre gratuit de tout bien immobilier appartenant à la société ;
- Le remploi du produit de la vente de tout bien mobilier ou immobilier appartenant à la société, en tout ou partie.

2°) Le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles-ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier.
Néanmoins, il faut rappeler qu'il résulte des dispositions de l'article 599 du Code Civil ce qui suit :" *Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire au droit de l'usufruitier.* "
Aussi, par exemple, en cas de décision de dissoudre la société, il sera nécessaire d'obtenir, même s'il ne vote pas, le consentement préalable de l'usufruitier.

3°) Toutefois, l'usufruitier et le nu-propriétaire doivent être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exercent pas le droit de vote.
De même, ils peuvent participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'ont pas le droit de vote.
A cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-propriétaire ne bénéficie pas du droit de vote prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts.
L'usufruitier et le nu-propriétaire exercent, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit de communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-propriétaire.

4°) Après la dissolution de la société ou une annulation de parts résultant d'une réduction de capital ou autrement, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des options suivantes :
- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil :
a) soit au titre d'un quasi-usufruit ;
b) soit au titre d'une obligation de remploi du produit distribué ;
- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés
Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

Article 14 . Transfert de parts sociales. Généralités
Tout transfert entre vifs de parts sociales doit être constaté par acte authentique ou sous seing privé. Il n'est opposable à la Société qu'autant qu'il lui aura été signifié par acte d'huissier de justice ou qu'il aura été accepté par elle dans un acte authentique. Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

VR EM

Article 15 . Transfert de parts sociales. Agrément

1. Toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, entre vifs ou à la suite d'un décès, sont soumises à l'agrément préalable de la Société, **à l'exception des transferts entre associés.**

2. L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant **par décision extraordinaire dans les conditions prévues à cet effet à l'article 26.**

3. A l'effet d'obtenir cette autorisation préalable, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés en indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, le nombre et le prix des parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire – s'il s'agit d'une personne morale, la notification indique l'identité de ses associés ainsi que le nom des personnes physiques qui en assurent le contrôle ultime.

Dans les quinze (15) jours de la notification du projet de cession à la Société, la gérance doit inviter les associés à statuer sur la demande d'agrément, dans l'une des formes prévues à l'article 35 ci-après.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit (8) jours le résultat de cette délibération des associés à l'associé cédant.

4. En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant. En cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, ou peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation, avec le consentement du cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, qu'il renonce à la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans les deux (2) mois de la notification de l'agrément. A défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu par voie de fusion ou d'apport ou aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

JR EN

Article 16 . Dissolution et liquidation d'une communauté de biens
En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 16 des statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 17 . Dissolution et liquidation d'une personne morale
La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés, dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus.

Article 18 . Décès d'un associé
La transmission de parts sociales pour cause de décès intervient selon les règles fixées à l'article 16.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé personne physique, mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droit de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers) dûment agréés, si besoin est.

Les ayants-droit de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze (15) jours de la production de ces pièces, les associés statuent sur l'agrément du ou des ayants droit n'ayant pas déjà la qualité d'associé de la Société.

Article 19 . Retrait
1. Tout associé qui entend se retirer de la Société, totalement ou partiellement, doit justifier d'un juste motif. Le retrait exige l'accord des associés donné par décision collective extraordinaire. La révocation du gérant n'est pas une cause légitime de retrait ni pour ce dernier, ni pour un associé.

2. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée ; à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. À défaut d'accord entre les parties, la requête sollicite également le président du tribunal sur l'échéancier de règlement des droits sociaux de l'associé retrayant.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se retrouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la Société.

L'associé qui se retire pourra prétendre au remboursement par la société des avances en compte-courant qu'il lui aurait éventuellement consenties.

JR
EN

Article 20 . Nomination des gérants

1. La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective extraordinaire des associés.

Le gérant de la société est Monsieur RUPIN Vincent, né le [redacted] soussigné et qui accepte, pour un durée indéterminée.

2. Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la Société.

Article 21 . Fin des fonctions des gérants

Un gérant peut démissionner, mais seulement pour cause légitime.

En cas de démission, le gérant doit en informer chacun des associés au moins 2 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception et convoquer une assemblée générale aux fins d'élire son successeur.

En cas de décès du gérant, l'assemblée générale peut être convoquée à la requête de l'associé le plus diligent aux fins d'élire son successeur.

Les associés peuvent mettre fin avant terme aux fonctions d'un gérant par décision collective extraordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.
La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société.

Article 22 . Pouvoirs des gérants

1. Dans leurs rapports entre eux ou avec les associés, le ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

2. Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun des autres de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

3. L'aliénation de tous droits et biens immobiliers appartenant à la Société, la souscription de tout emprunt par la société, ainsi que l'acquisition de tous droits et biens immobiliers par la Société ne peuvent être décidés par le gérant seul mais doivent être préalablement approuvées par la Société. L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

4. Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés, sauf à prendre toutes mesures nécessaires pour le respect des dispositions de l'article 21 ci-dessus.

VRen

Article 23 . Responsabilité des gérants
La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Le ou les gérants doivent consacrer tout le temps et tous les soins nécessaires aux affaires de la Société.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 24 . Forme
Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes autres décisions peuvent être prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite.

Concernant la consultation écrite, le gérant peut consulter les associés par correspondance chaque fois qu'il l'estime utile. Il doit, pour ce faire, adresser à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception -électronique ou par voie postale-, le texte des résolutions proposées, accompagné des documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours, à compter de la date de réception de la lettre recommandée, pour retourner datée et signée, en indiquant pour chaque résolution, son vote pour ou contre ou son abstention. En l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité prévues à l'article 27.

Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte dont un exemplaire s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la Société. Un acte n'est opposable à la Société que lorsque la gérance en a eu connaissance.

Article 25 . Objet des décisions
Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans certains domaines définis par les présents statuts.

Toutes les autres décisions sont les décisions ordinaires.

Article 26 . Modalités des décisions
1. Les règles de convocation, de délibération et d'information des associés obéissent aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 juillet 1978.

2. Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

JR EM

3. Les décisions collectives extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

4. Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Article 27 . Comptabilité. Comptes sociaux

La Société procède à l'enregistrement comptable des opérations sociales en conformité des usages dans l'activité exercée. A la clôture de l'exercice, la gérance dresse les comptes permettant de dégager le résultat et établit le rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, les comptes annuels, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par simple lettre, quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes dudit exercice.

Article 28 . Répartition des bénéfices et des pertes

1. Les produits de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris tous amortissements et provisions destinés à faire face à des pertes ou des charges probables, constituent le bénéfice net ou les pertes de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Après approbation du rapport de la gérance, ce bénéfice distribuable est à la disposition des associés et réparti à proportion des droits de chacun d'eux dans le capital social. Il peut, pareillement, sur proposition de la gérance, être affecté, en tout ou en partie, à toutes réserves générales ou spéciales dont les associés décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu, ou encore être reporté à nouveau.

Si les comptes d'un exercice social se soldent par une perte, il appartient alors aux associés, statuant par décision ordinaire, soit de reporter à nouveau cette perte sur le ou les exercices suivants en vue d'être amortie par les premiers bénéfices ultérieurs, soit de la faire supporter par eux immédiatement, selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

2. En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales

2.1. Il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :

- le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé,
- tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

VR en

Ils peuvent, pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent, enfin, affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, peut, au choix de l'usufruitier seul, être distribué aux associés à proportion du nombre de parts détenu par chacun d'eux ou être affecté en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

Tout dividende prélevé sur le résultat exceptionnel profitera conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier, en appliquant, au choix de l'usufruitier seul, l'une des options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil :

i) soit au titre d'un quasi-usufruit ;
ii) soit au titre d'une obligation de remploi du produit distribué ;

- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés

L'assemblée générale précisera selon quelles modalités devra s'opérer la répartition. A défaut de précisions, la société pourra librement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du code civil.

2.2. L'usufruitier bénéficiera du choix entre les mêmes options que celles ci-dessus pour les sommes ou actifs mis en distribution et prélevés sur les réserves.

2.3. Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le nu-propriétaire.

3. Répartition du résultat fiscal

L'usufruitier aura à déclarer toutes les sommes qui auront la nature d'un revenu ou d'un déficit au regard des dispositions du Code général des impôts. L'imposition des plus-values résultant de la cession d'actifs immobilisés sera répartie entre l'usufruitier et les nus-propriétaires selon le barème prévu par l'article 669 du Code général des impôts.

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre usufruitier et nu-propriétaire, au sens de la doctrine administrative. Il pourra être dérogé à cette répartition de la plus-value à l'unanimité des associés par une assemblée régulièrement tenue avant la cession d'un actif immobilisé appartenant à la SCI.

<u>Article 29 . Comptes courants d'associés</u>

Les associés peuvent, avec le consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds disponibles dans les caisses de la Société en compte de dépôt ou en compte courant.

Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées d'un commun accord entre la gérance et les titulaires. Dans le cas où l'avance est faite par la gérance unique, ces conditions sont déterminées d'accord entre elle et les associés.

Les avances consenties à la société par un associé porteront intérêt au taux annuel du livret A. Le remboursement des avances en compte courant peut être effectué en contrepartie de parts sociales nouvelles attribuées à l'associé.

JR EN

Article 30 . Dissolution
La Société n'est pas dissoute de plein droit par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement ou le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du ou des gérants.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Article 31 . Désignation du liquidateur
La Société est liquidée par les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas le liquidateur est désigné par décision de justice. La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Article 32 . Opérations de liquidation
Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et plus généralement fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.
Toutes décisions, notamment relatives au mode de liquidation et à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, sont prises à la majorité prévue à l'article 27 pour les décisions collectives ordinaires.

Tous pouvoirs sont conférés aux liquidateurs pour opérer, en espèces, le remboursement des apports et la répartition entre associés du boni de liquidation.

Article 33 . Partage
Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la Société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Cependant tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Article 34 . Notification
Toute notification en vertu des dispositions des présents statuts sera valablement effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire ou par lettre remise contre récépissé.

JR EN.

Article 35 . Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal judiciaire du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du procureur de la République près le tribunal

le 28 Juillet 2025

[redacted]

Enka Messin Epouse Rupin

[redacted]