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

SCI A & B HUGUES
Société civile immobilière au capital de 246 000 euros
Siège social : Résidence les allées de Lodéna, 1 rue Jeanne de Ségur, 13080 LUYNES (BOUCHES DU RHONE)
RCS : AIX EN PROVENCE

STATUTS SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Agnès HUGUES, retraitée, née le [redacted] à [redacted] demeurant au [redacted] 7ème Génie, [redacted] de nationalité [redacted] divorcée, non remariée et non pacsée, résidente au sens de la réglementation fiscale

Et,

Madame Béryl HUGUES, comptable, née le [redacted] à [redacted] demeurant au [redacted] de nationalité [redacted] pacsée, résidente au sens de la réglementation fiscale

TITRE I - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE, PROROGATION, DISSOLUTION

Article ler – Forme
Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Article 2. – Objet
La société a pour objet :
l'acquisition des biens immobiliers, terrains et immeubles destinés à la location à usage d'habitation ou commercial, la gestion et l'administration des dits biens et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social sus décrit, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Article 3. – Dénomination
La dénomination de la société est : **A & B HUGUES**
La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne comprend pas les mots "société civile", dans tous les

AH BH

actes, factures, documents susvisés, la dénomination sociale devra être accompagnée des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 4. - Siège social

Le siège social est fixé au **Résidence les Allées de Lodéna, 1 rue Jeanne de Ségur, 13080 LUYNES (BOUCHES DU RHONE)**

Il peut être transféré en tout autre endroit sur décision extraordinaire des associés.

Article 5. - Durée prorogation, dissolution

La durée de la société est fixée à 99 années à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation visée à l'article 1844-6 du Code civil ou dissolution anticipée visée à l'article 1844-7 dudit code.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL

Article 6. – Apports

Il sera apporté à la société :

Par Mme Agnès HUGUES, Usufruit de 100% du bien, pour la somme de	98 400 €
Par Mme Béryl HUGUES, Nue-propriété de 100% des parts, pour la somme de	147 600 €
Sommes provenant de la donation de Madame HUGUES en liquidités de	131 865 €
Total du capital	**246 000 €**

NB : il est à noter que Madame Agnès HUGUES étant âgée de moins de 71 ans, son usufruit représente 40% du montant total.

Article 7. - Capital social

Le capital est fixé à la somme de **246 000 euros**

Il est divisé en 2460 parts de 100€ chacune, numérotées de un à 2 460

Ces parts sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs à savoir

Mme Agnès HUGUES, **usufruit** de 2460 parts sociales

2460 parts numérotées de 1 à 2460 représentant la somme de 98 400 €

Mme Béryl HUGUES, **nue-propriété** de 2460 parts sociales

2460 parts numérotées de 1 à 2460 représentant la somme de 147 600 €

Total des parts sociales ..... 2460 parts

Les dites parts seront libérées intégralement au moment de l'achat du bien immobilier, comme le reconnaissent les associés soussignés.

Article 8. - Augmentation et réduction de capital

Le capital pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

AM BM

Cette augmentation pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une capitalisation de réserves ou de bénéfices. En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.
Lors de la décision d'augmenter le capital social, la collectivité des associés devra décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts ou par la création de parts nouvelles. Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, devront être formellement agréés par les associés,
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.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

Article 9. - Titres, certificats

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.
Des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils doivent être intitulés "certificats représentatifs de parts" et très lisiblement barrés de la mention "non négociable".
Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui.

Article 10. - Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans le bénéfice de la société et dans l'actif social.

Article 11. - Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter. Chaque part sociale donne droit à une voix.
Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire et à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblée générale ordinaire.

Article 12. - Droit de retrait

Tout associé peut se retirer de la société avec l'accord des autres associés, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

Article 13. - Obligations des associés

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social.
Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société restée infructueuse.

Article 14. - Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants

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

[redacted] BM

chaque part.
Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.
A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.
L'usufruitière ayant fait donation de l'apport de la nu-propriétaire, elle est désignée comme représentante des 2 parties, quelles que soient les décisions à prendre.
Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.
La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.
Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

TITRE IV. - CESSIONS ET TRANSMISSIONS DES PARTS SOCIALES

Article 15. - Parts sociales. Cessions. Agrément
Toute cession de part doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.
Elle est opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.
Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.
Toutes les cessions sont soumises à l'agrément préalable obtenu par l'accord **unanime des associés, avec bien sur une validation de l'usufruitière.**
Lorsque l'agrément est requis, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés dans les conditions visées à l'article 1861 du Code civil. Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra consulter les associés par écrit à l'effet d'obtenir cet agrément.
Dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître, sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse dans les quinze jours, l'agrément est acquis tacitement.
La décision des associés ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de la demande.
Si la cession des parts est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.
En cas de refus d'agrément, les associés peuvent soit racheter les parts, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la société.
Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs d proportion du nombre de parts qu'ils détiennent.
Devront être notifiés à l'associé cédant le refus d'agrément, le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

[redacted]

BM

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843- 4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.
Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière notification faite par le cédant, l'agrément est réputé acquis.
L'associée Béryl HUGUES, ne pourra pas aliéner aucunes de ses parts détenus en nue-propriété, provenant de la donation effectuée par Madame Agnès HUGUES.
En cas de décès du nu-propriétaire, Madame Agnès HUGUES, usufruitière qui est le donataire des fonds ayant permis d'acheter la NP, se réserve le droit de retour.
Seule l'usufruitière pourra vendre le bien immobilier ou les parts sociales, dans la seule condition de réinvestir dans les même proportions de l'immobilier ou mobilier.

Article 16. - Donation - Transmission par décès des parts sociales
Les donations et les transmissions des parts sociales par décès sont soumises aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

TITRE V. - GERANCE. DECISIONS COLLECTIVES

Article 17. - Gérance. Désignation. Démission. Révocation
La société est gérée par un gérant, associé (ou riori), personne(s) physique(s) (ou morale(s)), désigné pour une durée déterminée (ou non), par décision ordinaire des associés.

Les premières gérantes nommées sont Mesdames Agnès HUGUES, demeurant [redacted] et Béryl HUGUES demeurant [redacted] pour une durée illimitée.
Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.
La démission n'est recevable en tout état de cause - si le gérant est unique - qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.
Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective ordinaire.
La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.
La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.
Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Article 18. - Gérance. Pouvoirs
Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.
Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.
Seul l'usufruitier à le pouvoir de faire vendre le bien immobilier et de répartir les sommes au prorata des apports de l'usufruit et de la nue-propriété après dissolution de la société ou de réinvestir le produit de la vente dans les mêmes proportions d'usufruit et de nue-propriété.

Article 19. - Gérance. Rémunération
Le ou chacun des gérants exercera ses fonctions gratuitement mais une décision de l'assemblée générale des associés peut décider d'une rémunération.
Toutefois, tout gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 20. - Gérance. Responsabilité
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.
Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, 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 civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 21. - Décisions collectives. Nature. Majorité
Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.
Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci- dessous.
Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :
celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.
Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.
Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société.

Article 22. - Décisions collectives. Modalités

AH BH

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.
Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance qui en détermine librement la procédure et le déroulement.
Les décisions collectives des associés seront constatées dans des procès-verbaux signés par le ou les gérants.

Article 23. - Droit de communication
Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux.
Également une fois l'an, chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois.

Article 24. - Année sociale
L'année sociale commence le ler janvier et se termine le 31 décembre de la même année. Exceptionnellement la première prendra fin le 31 décembre 2004

Article 25. - Bénéfices. Comptes sociaux. Approbation
La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise.
Les comptes de l'année écoulée sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'année écoulée dans les 6 mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport fait à chaque associé.

Article 26. - Résultats. Affectation et répartition
Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent
l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice est réparti entre les associés comme il est indiqué ci-dessus.
Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux comme il est indiqué ci- dessus.

TITRE VI. - DISSOLUTION - LIOUIDATION

Article 27. - Dissolution – Liquidation
La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, sauf les cas de fusion ou de scission. La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

AH BM

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.
La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution.

TITRE VII. - PERSONNALITE MORALE

Article 28.- Personnalité morale

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.
Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire. De convention expresse, toute modification des statuts exige l'accord unanime des associés.

TITRE VIII. – POUVOIRS

Article 29. – Pouvoirs

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de cette société, les actes suivants :
Et plus généralement, passer et signer tous les actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social, comme l'achat de bien immobilier **(et non la vente de bien immobilier qui est subordonné à l'aval de l'usufruitier).**

L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle.
La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.
Dont acte.

Fait à Villeneuve les Avignon, le 07/06/2025

En autant d'originaux que nécessaire pour qu'un original de l'acte reste déposé au siège social et pour l'accomplissement des diverses formalités, fiscale et de publicité.
En outre, une copie certifiée conforme de cet acte a été remise à chaque associé.

Agnès HUGUES



Béryl HUGUES

