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

STATUTS

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
« 1912 »

Les soussignés :

Monsieur Éric CHAMOUARD,
Né le [redacted] à [redacted]
Demeurant [redacted]
[redacted] non remarié, non lié par un pacte civil de solidarité,
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale,

Et

Madame Sylvie POURTEAU, nom d'usage BONDIL,
Née le [redacted]
Demeurant [redacted]
[redacted] non remariée, non liée par un pacte civil de solidarité,
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale,

Ont, par ces présentes, établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils ont convenus de constituer.

TITRE I
FORME JURIDIQUE - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 – FORME

La société est de forme civile. Elle est régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

L'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion, la mise à disposition gratuite au profit de tout ou partie de ses associés, ainsi que, le cas échéant, la location de tous biens et droits immobiliers, en France ou à l'étranger ;

La réalisation de tous travaux d'aménagement, d'entretien, de rénovation et d'amélioration des biens sociaux ;

Toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société ;

Et, plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, aux objets ci-dessus définis, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, et ce compris la vente occasionnelle, à l'exclusion de toute opération susceptible de faire perdre à la société son caractère civil ;

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, et notamment souscrire tous emprunts nécessaires à la réalisation de l'objet social, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, dés lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La société est dénommée « **1912** »

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots 'société civile immobilière' ou de l'abréviation « S.C.I. » suivis de l'indication du capital social.

En outre, elle doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au Registre du Commerce et des Sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est situé à **Saint-Malo (35400), 62 rue de la fontaine aux pèlerins.**

Le siège pourra être transféré en tout autre endroit en France par simple décision de la gérance, et à l'étranger en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à **QUATRE-VINGT DIX-NEUF** années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

TITRE II
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Il est fait apport à la société des sommes ci-après, en numéraire, à savoir :

- par Monsieur Éric CHAMOUARD
la somme de DEUX CENTS euros
ci..... 200 €

- par Madame Sylvie BONDIL
la somme de HUIT CENTS euros
ci .....800 €

- ENSEMBLE : la somme de MILLE euros
ci.....1000 €

Le montant des apports en numéraire, soit la somme totale de MILLE EUROS (1 000 €), est intégralement souscrit par les associés. Ces apports seront libérés sur appel de la gérance, dans les conditions prévues à l'article 20 des présents statuts.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1000 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euros chacune, numérotées de UN à CENT, entièrement souscrites par les associés et qui leur sont attribuées en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- à Monsieur Éric CHAMOUARD
à concurrence de VINGT (20) parts
numérotées de 1 à 20, ci ..... 20 parts

- à Madame Sylvie BONDIL
à concurrence de QUATRE-VINGTS (80) parts
numérotées de 21 à 100, ci .....80 parts

TOTAL EGAL au nombre de parts composant le capital social : CENT (100) parts.

EC

ARTICLE 8 – AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par la gérance.

ARTICLE 9 – REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

TITRE III
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE 1 – DROITS DES ASSOCIES

ARTICLE 10 – DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter. Chaque associé dispose d'un nombre égal au nombre de parts qu'il détient dans le capital.

ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires 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 du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception des décisions collectives relatives à la dissolution de la société et de toute décision susceptible d'augmenter les engagements du nu-propriétaire. Dans tous les cas, le nu-propriétaire peut participer aux assemblées, même celles dans lesquelles le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

ARTICLE 12 – MUTATIONS ENTRE VIFS

Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous signature privée.

Elles sont rendues opposables à la Société soit par leur signification à celle-ci, soit par leur acceptation par la gérance dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement des formalités légales de publicité.

FC

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la gérance.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit notifier son projet à la Société et à chacun des associés, dans les conditions prévues par la loi, en indiquant l'identité du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée ainsi que les conditions de la cession.

La gérance statue sur la demande d'agrément et notifie sa décision au cédant.

En cas de refus d'agrément, il est procédé conformément aux dispositions des articles 1862 à 1864 du Code civil.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts concernées, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou procéder elle-même à leur rachat en vue de leur annulation.

Le prix des parts est fixé d'un commun accord entre les parties. En cas de contestation, il est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

À défaut d'offre d'achat dans le délai légal, l'agrément est réputé acquis, sous réserve des dispositions légales relatives à la dissolution anticipée de la Société.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux mutations entre vifs à titre gratuit, aux échanges, aux apports en société, aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés et, plus généralement, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

ARTICLE 13 – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément préalable de la gérance, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les cessions de parts sociales.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement préalablement agréé doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution prévue au présent article. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 14 – MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, ses héritiers, légataires universels, à titre universel ou à titre particulier, ne deviennent associés qu'avec le consentement de la gérance. Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article 12 des présents statuts.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits

sociaux de leur auteur (ou à leur part dans ces droits) déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 – DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 16 – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société, après autorisation donnée par la gérance.

La gérance statue sur la demande de retrait dans un délai de trois mois à compter de sa notification à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen permettant d'en rapporter la preuve.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits sociaux concernés, déterminée à la date d'effet du retrait.

Cette valeur est fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 17 – FUSION - SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Si une personne morale, membre de la société, est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient associée qu'avec le consentement de la gérance. Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 12.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Il en est de même, en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

ARTICLE 18 – REDRESSEMENT JUDICIAIRE -LIQUIDATION JUDICIAIRE - DECONFITURE D'UN ASSOCIE

La Société n'est pas dissoute par la faillite personnelle, la liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une profession commerciale ou toute autre mesure entraînant, conformément aux dispositions légales, la perte de la qualité d'associé de l'un de ses membres.

L'associé concerné a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, déterminée d'un commun accord ou, à défaut d'accord, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 19 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte courant ouvert au nom de l'associé concerné.

Les conditions de fonctionnement de ces comptes courants, notamment leur rémunération éventuelle, leurs modalités et délais de remboursement ainsi que, le cas échéant, leur blocage, seront déterminées d'un commun accord entre la gérance et l'associé intéressé.

FC

Les comptes courants d'associés pourront être remboursés, sous réserve des disponibilités de la Société, des engagements souscrits par celle-ci et des éventuelles conventions de blocage.

CHAPITRE 2 – OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 20 – LIBERATION DES PARTS

1. PARTS D'APPORT EN NUMERAIRE

Les parts représentatives d'apports en numéraire sont libérées sur appel de la gérance, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la Société.

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles dans le délai fixé par celle-ci, lequel ne pourra être inférieur à quinze jours à compter de la notification adressée à l'associé concerné par tout moyen permettant d'en rapporter la preuve.

La libération est effectuée par versement au profit de la Société.

En cas d'augmentation de capital, la libération des apports en numéraire peut également être effectuée, lorsque les conditions légales sont réunies, par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue sur la Société.

2. PARTS D'APPORT EN NATURE

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être intégralement libérées par la mise à disposition effective de la Société des biens apportés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 – SOUMISSION AUX STATUTS ET AUX DECISIONS DE L'ASSEMBLEE

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par les associés et par la gérance dans la limite de leurs pouvoirs respectifs.

ARTICLE 23 – TITRES

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

ARTICLE 24 – SCELLES

Les héritiers, ayants droit et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens, valeurs et documents de la Société,

ni s'immiscer dans les actes de son administration, sous réserve des droits qui leur sont reconnus par les dispositions légales impératives.

TITRE IV
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE 1 – ADMINISTRATION

ARTICLE 25 – GERANCE

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, nommés avec ou sans limitation de durée.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut agir séparément, sous réserve des dispositions particulières prévues aux présents statuts et du droit de chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

ARTICLE 26 – NOMINATION DE LA GERANCE

Le ou les gérants sont nommés par décision extraordinaire des associés.

La nomination des gérants est soumise aux formalités de publicité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sont nommés en qualité de premiers cogérants :

- Monsieur Éric CHAMOUARD ;
- Madame Sylvie BONDIL.

Ils déclarent accepter les fonctions qui leur sont conférées.

Leur nomination est faite sans limitation de durée.

ARTICLE 27 – POUVOIRS ET OBLIGATIONS DE LA GERANCE

1. POUVOIRS

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sous réserve du droit appartenant à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue et des dispositions particulières ci-après.

Dans les rapports avec les tiers, chaque gérant engage séparément la Société par les actes entrant dans l'objet social, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux associés par la loi ou les présents statuts, chaque gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de la Société et réaliser toutes opérations entrant dans l'objet social.

Toutefois, tant que plusieurs gérants sont simultanément en fonctions, la vente ou l'échange de tout bien ou droit immobilier appartenant à la Société ainsi que la constitution d'une hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur un bien immobilier social nécessitent l'accord préalable de tous les gérants en fonctions. En cas de désaccord entre les gérants, l'opération pourra être autorisée par une décision collective des associés prise à la majorité des deux tiers (2/3) des parts sociales composant le capital social. Le gérant désigné par cette décision sera habilité à signer les actes nécessaires à sa réalisation.

Lorsqu'un seul gérant demeure en fonctions, notamment par suite du décès, de la démission, de la révocation ou de la cessation des fonctions de l'autre gérant, le gérant restant exerce seul l'intégralité des pouvoirs attribués à la gérance par les présents statuts, y compris pour accomplir les actes mentionnés à l'alinéa précédent.

Chaque gérant peut notamment, dans la limite de ses pouvoirs, souscrire tous emprunts, ouvrir et faire fonctionner tous comptes bancaires, conclure tous contrats et conventions et effectuer tous travaux nécessaires ou utiles aux biens sociaux.

La gérance peut conférer à toute personne toutes délégations de pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés.

2. OBLIGATIONS

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Le ou les gérants doivent, au moins une fois par an, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte comporte un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, indiquant notamment les bénéfices réalisés ou prévisibles ainsi que les pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 28 – RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers des infractions aux lois et règlements, des violations des statuts et des fautes commises dans sa gestion.

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

ARTICLE 29 – REMUNERATION DE LA GERANCE

Chaque gérant peut recevoir une rémunération dont le montant et les modalités sont déterminés par décision ordinaire des associés.

Chaque gérant a droit au remboursement des frais exposés dans l'exercice de ses fonctions, sur présentation des justificatifs correspondants.

ARTICLE 30 – CESSATION DES FONCTIONS DE LA GERANCE

Les fonctions de gérant cessent notamment par le décès, la démission, la révocation ou la survenance de toute incapacité ou incompatibilité faisant obstacle à l'exercice de ses fonctions.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions sous réserve d'en informer les autres associés au moins trois mois à l'avance, par tout moyen permettant d'en rapporter la preuve, sauf dispense de préavis accordée par les associés.

Le gérant est révocable par décision extraordinaire des associés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable judiciairement pour cause légitime à la demande de tout associé.

En cas de pluralité de gérants, la cessation des fonctions de l'un d'eux, pour quelque cause que ce soit, n'entraîne ni la cessation des fonctions du ou des autres gérants, ni la dissolution de la Société. Le ou les gérants restant en fonctions continuent d'exercer seuls l'intégralité des pouvoirs attribués à la gérance par les présents statuts.

ARTICLE 31 – VACANCE DE LA GERANCE

La gérance n'est considérée comme vacante que lorsqu'aucun gérant n'est plus en fonctions. En cas de vacance totale de la gérance, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants dans les conditions prévues par les dispositions légales et les présents statuts.

CHAPITRE 2 – ASSEMBLEES GENERALES

SECTION 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 32 – PRINCIPES

Les décisions collectives sont prises en assemblée générale ou, dans les conditions prévues aux présents statuts, par acte exprimant le consentement unanime des associés.

Les décisions collectives régulièrement prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, y compris les absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés statuent sur les comptes de l'exercice écoulé.

ARTICLE 33 – CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.
En cas de pluralité de gérants, chaque gérant peut procéder à la convocation d'une assemblée.

Tout associé non-gérant peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les convocations sont adressées aux associés au moins quinze jours avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée ou par tout autre moyen écrit permettant d'établir leur réception.

Elles indiquent la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée.

Les assemblées peuvent être réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

ARTICLE 34 – INFORMATION DES ASSOCIES

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Lorsque l'ordre du jour porte sur l'approbation des comptes et la reddition de la gestion de la gérance, les documents requis par la loi sont communiqués à chacun des associés dans les délais légaux.

Tout associé dispose, dans les conditions prévues par la loi, d'un droit de communication et de consultation des livres et documents sociaux.

ARTICLE 35 – PARTICIPATION ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales dont il est titulaire, sous réserve des dispositions statutaires applicables en cas de démembrement des parts sociales.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé ou par toute personne munie d'un pouvoir spécial.

ARTICLE 36 – PRESIDENCE DE L'ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par l'un des gérants.

À défaut de gérant présent, l'assemblée désigne elle-même son président parmi les associés présents ou représentés.

Le président de séance veille au bon déroulement des débats et constate le résultat des votes.

ARTICLE 37 – FEUILLE DE PRESENCE

Il peut être établi, pour chaque assemblée, une feuille de présence indiquant l'identité des associés présents ou représentés, le nombre de parts sociales détenues ou représentées par chacun d'eux ainsi que, le cas échéant, l'identité de leur mandataire.

Les pouvoirs des associés représentés sont conservés avec les documents relatifs à l'assemblée.

ARTICLE 38 – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut statuer que sur les questions figurant à l'ordre du jour, sous réserve des dispositions légales permettant aux associés de statuer sur la révocation et le remplacement d'un gérant.

Les questions inscrites à l'ordre du jour doivent être formulées de manière suffisamment précise pour permettre aux associés d'en apprécier la portée.

ARTICLE 39 – PROCES-VERBAUX

Les décisions collectives des associés sont constatées par des procès-verbaux établis et conservés conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les procès-verbaux indiquent notamment la date et le lieu de la réunion, l'identité des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun, les documents soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

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

Après dissolution de la Société, ils sont valablement certifiés par le liquidateur.

SECTION 2 – ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

ARTICLE 40 – QUORUM ET MAJORITE

Les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois sur le même ordre du jour et les décisions sont alors prises à la majorité des voix exprimées, quel que soit le nombre de parts représentées, sauf disposition légale ou statutaire contraire.

ARTICLE 41 – COMPETENCE ET ATTRIBUTIONS

Sont notamment prises par décision ordinaire les décisions qui ne modifient pas les statuts et qui ne relèvent pas des pouvoirs attribués à la gérance.

Les associés statuent notamment sur :

- l'approbation des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;
- la rémunération éventuelle de la gérance ;
- et, plus généralement, toutes les questions qui ne relèvent ni des pouvoirs propres de la gérance ni de la compétence des décisions extraordinaires.

SECTION 3 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 42 – QUORUM ET MAJORITE

Sous réserve des décisions pour lesquelles la loi ou les présents statuts exigent l'unanimité ou une majorité particulière, les décisions extraordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

ARTICLE 43 – COMPETENCE ET ATTRIBUTIONS

Relèvent des décisions extraordinaires toutes les décisions ayant pour objet de modifier les statuts ainsi que celles auxquelles les présents statuts attribuent expressément cette qualification.

Relèvent notamment des décisions extraordinaires :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la modification de l'objet social ;
- la prorogation de la durée de la Société ;
- la transformation de la Société ;
- la dissolution anticipée de la Société ;
- la nomination et la révocation du ou des gérants, sous réserve des dispositions particulières des présents statuts ;
- l'autorisation de la vente, de l'échange de tout bien ou droit immobilier appartenant à la Société, ainsi que de la constitution d'une hypothèque ou de toute autre sûreté réelle sur un bien immobilier social, en cas de désaccord entre les gérants, conformément aux dispositions de l'article 27 des présents statuts.
- et, plus généralement, toute modification des présents statuts.

SECTION 4 – DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

ARTICLE 44 – DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent, à tout moment, prendre à l'unanimité toute décision collective par acte sous signature privée ou authentique.

L'acte constate le consentement de chacun des associés et précise la nature et l'objet des décisions prises.

Il est conservé avec les documents sociaux et mentionné dans le registre des décisions de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

CHAPITRE 3 – RESULTATS SOCIAUX

SECTION 1 – ANNEE SOCIALE

ARTICLE 45 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2027.

Les actes accomplis pour le compte de la Société en formation et régulièrement repris par celle-ci seront rattachés à ce premier exercice.

SECTION 2 – COMPTABILITE

ARTICLE 46 – COMPTES ANNUELS

La gérance tient une comptabilité régulière des opérations de la Société.

À la clôture de chaque exercice, elle établit les comptes de la Société permettant de déterminer le résultat de l'exercice et rend compte de sa gestion aux associés conformément aux dispositions légales et aux présents statuts.

SECTION 3 – FISCALITE

ARTICLE 47 – REGIME FISCAL

La Société relève du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts.

Les résultats de la Société sont imposés entre les mains des associés, à proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux, conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

SECTION 4 – BENEFICES

ARTICLE 48 – DETERMINATION DU RESULTAT

Le résultat de l'exercice est déterminé conformément aux règles comptables et fiscales applicables à la Société.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté, le cas échéant, des reports bénéficiaires.

ARTICLE 49 – AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Après approbation des comptes, les associés décident de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable peut être distribué aux associés, porté en report à nouveau ou affecté à un ou plusieurs comptes de réserve.

Les associés peuvent également décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social, sauf dispositions légales ou statutaires particulières.

Les modalités de mise en paiement sont déterminées par la décision collective des associés ou, à défaut, par la gérance.

RC

SECTION 5 – PERTES

ARTICLE 50 – AFFECTATION DES PERTES

Les pertes éventuelles sont, sur décision des associés, portées en report à nouveau, imputées sur les réserves disponibles ou supportées selon toute autre modalité régulièrement décidée.
Lorsqu'elles sont mises à la charge des associés, elles sont supportées proportionnellement à leurs droits dans le capital social, sous réserve des dispositions légales applicables.

CHAPITRE 4 – DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 51 – DISSOLUTION

La Société prend fin notamment par l'expiration de la durée pour laquelle elle a été constituée, sauf prorogation, ainsi que par les autres causes prévues par la loi.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés doivent être consultés afin de décider de sa prorogation dans les conditions prévues par les dispositions légales et les présents statuts.

La dissolution anticipée peut être décidée par décision extraordinaire des associés.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la faillite personnelle, la liquidation judiciaire ou tout autre événement affectant personnellement l'un de ses associés, sous réserve des dispositions légales et des présents statuts.

Elle n'est pas davantage dissoute par la cessation des fonctions, pour quelque cause que ce soit, de l'un de ses gérants.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Il est procédé, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 52 – EFFETS DE LA LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation, sauf dans les cas prévus par la loi.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la liquidation, la dénomination sociale est suivie de la mention « société en liquidation ».

ARTICLE 53 – LIQUIDATEUR

En cas de dissolution entraînant la liquidation de la Société, les associés nomment un ou plusieurs liquidateurs et déterminent leurs pouvoirs ainsi que, le cas échéant, leur rémunération.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux fonctions de la gérance.

Pendant la durée de la liquidation, les associés conservent les pouvoirs qui leur sont reconnus par la loi et les présents statuts, dans la mesure où ils sont compatibles avec les opérations de liquidation.

ARTICLE 54 – OPERATION DE LIQUIDATION ET PARTAGE

Le ou les liquidateurs réalisent l'actif, acquittent le passif et accomplissent toutes les opérations nécessaires à la liquidation de la Société dans la limite des pouvoirs qui leur sont conférés.

Après extinction du passif, le solde disponible est affecté en priorité au remboursement aux associés du montant non amorti de leurs apports au capital.

Le boni de liquidation est ensuite réparti entre les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social, sous réserve des dispositions légales ou statutaires particulières.

Les associés statuent sur les comptes définitifs de liquidation, donnent quitus au liquidateur de sa gestion et constatent la clôture de la liquidation.

TITRE V
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 55 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations relatives aux affaires sociales susceptibles de s'élever pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre un associé et la Société, sont soumises aux juridictions compétentes conformément aux règles légales applicables.

ARTICLE 56 – PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION - FORMALITES

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les actes accomplis au nom ou pour le compte de la Société en formation avant son immatriculation pourront être repris par la Société dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts à l'effet d'accomplir les formalités nécessaires à la constitution et à l'immatriculation de la Société.

ARTICLE 57 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION – MANDAT

1. Actes accomplis antérieurement à la signature des statuts

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation antérieurement à la signature des présents statuts, avec l'indication des engagements qui en résultent pour la Société, est, le cas échéant, annexé aux présents statuts.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

2. Mandat pour les actes à accomplir avant l'immatriculation

Les associés donnent mandat à Madame Sylvie BONDIL et/ou Monsieur Éric CHAMOUARD, agissant au nom et pour le compte de la SCI 1912 en formation, à l'effet de :

- accomplir toutes démarches nécessaires à la constitution et à l'immatriculation de la Société ;
- ouvrir tout compte bancaire au nom et pour le compte de la Société en formation et effectuer toutes opérations nécessaires à son fonctionnement ;

- régler les frais, droits, honoraires et débours relatifs à la constitution et à l'immatriculation de la Société ;

- accomplir toutes démarches préparatoires nécessaires à l'acquisition du bien immobilier objet de l'offre d'acquisition acceptée, portant sur une maison d'environ 300 m² habitables, édifiée sur un terrain d'environ 920 m², avec piscine, pour un prix total de 765 000 euros, se décomposant en 700 000 euros au titre de l'immobilier et 65 000 euros au titre du mobilier, hors frais d'acquisition ;

- déposer et instruire toute demande de financement nécessaire à cette acquisition, transmettre tous documents et renseignements requis par les établissements prêteurs et négocier les conditions du financement ;

- accomplir toutes démarches auprès du notaire chargé de l'acquisition et lui transmettre tous documents nécessaires ;

- signer tous actes et pièces nécessaires à l'accomplissement des démarches préparatoires ci-dessus.

Toutefois, la signature de tout compromis ou promesse d'acquisition, de tout avenant engageant la Société, de l'acte authentique d'acquisition ainsi que de toute offre ou de tout contrat de prêt destiné au financement de cette acquisition devra intervenir conjointement par Madame Sylvie BONDIL et Monsieur Éric CHAMOUARD, agissant au nom et pour le compte de la SCI 1912 en formation.

Les engagements souscrits en exécution du présent mandat seront repris par la Société du fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et seront alors réputés avoir été contractés dès l'origine par celle-ci.

Fait à Saint-Malo, le 28/09/2026,
En autant d'exemplaires que nécessaire.

Monsieur Éric CHAMOUARD
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

[redacted]

Madame Sylvie BONDIL
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

[redacted]

ANNEXE AUX STATUTS

Annexe 1 – Etat des actes accomplis pour le compte de la société en formation

ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

SCI 1912
Société civile immobilière en formation
Capital social : 1 000 euros
Siège social : [redacted]

Préalablement à la signature des statuts de la SCI 1912, les actes et engagements suivants ont été accomplis en vue de la constitution de la Société et de la réalisation de son objet :

Acquisition immobilière

Madame Sylvie BONDIL et Monsieur Éric CHAMOUARD ont formulé, en qualité de coacquéreurs, une offre d'acquisition portant sur un bien immobilier consistant en une maison d'environ 300 m² habitables, édifiée sur un terrain d'environ 920 m², avec piscine.

Cette offre, acceptée par le vendeur, a été formulée au prix total de 765 000 euros, se décomposant comme suit :

- 700 000 euros au titre de l'immobilier ;
- 65 000 euros au titre du mobilier, selon inventaire ;
- hors frais d'acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

L'offre a été formulée sous réserve de l'obtention d'un financement bancaire et prévoit expressément une faculté de substitution au profit de toute société civile ou commerciale, existante ou à constituer, dans laquelle Madame Sylvie BONDIL et Monsieur Éric CHAMOUARD détiennent, directement ou indirectement, une participation.

Il est prévu que cette faculté de substitution soit mise en œuvre au profit de la SCI 1912, sous réserve des stipulations de l'offre acceptée et des actes ultérieurement conclus dans le cadre de l'acquisition.

La présente annexe est établie afin de constater les actes accomplis antérieurement à la signature des statuts et les engagements en résultant.

La signature des statuts emportera reprise par la Société, dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, des engagements susceptibles d'être repris conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Fait à Saint-Malo, le 28/09/2026
En autant d'exemplaires que nécessaire.

Signature des associés précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

[redacted]

[redacted]dame Sylvie BONDIL et Monsieur Éric CHA[redacted]