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

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Société civile immobilière
Au capital de 5 000 €uros
En cours d'immatriculation au RCS de FOIX

SCI 3T

Village le Cabanat
09500 TROYE-D'ARIEGE

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

Monsieur Sébastien TALLANT
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted]
Demeurant [redacted]

Madame Christine TALLANT
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted]
Demeurant [redacted]

Ont établi de la manière suivante les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.





Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

TITRE I
FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE SOCIAL – DURÉE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, **une société civile immobilière** qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par toutes les dispositions légales ou réglementaires correspondantes ains que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis et de tous terrains dont elle est propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, ainsi que la construction, l'entretien et l'aménagement de ces biens, l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet.

- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Et plus généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet à la condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : **3T**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots *« société civile immobilière»*, de l'énonciation du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro SIREN suivi du siège du Tribunal au Greffe duquel la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé au : **Village le Cabanat 09500 TROYE-D'ARIEGE.**

Il pourra être transféré par les associés par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 – DURÉE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF ANNÉES** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve des cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Les soussignés apportent à la société :

Apports en numéraire :

- Monsieur Sébastien TALLANT	2 500 euros
- Madame Christine TALLANT	2 500 euros
TOTAL des apports :	5 000 euros

Soit au total la somme de 5 000 euros, laquelle somme sera versée à la Société, ainsi que les associés s'y obligent chacun en ce qui le concerne dans un délai maximal d'un an après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ MILLE EUROS (5 000 euros)**, représentant le montant des apports ci-dessus indiqués.

Il est divisé en **500 parts sociales de 10 €uros** chacune, numérotées de **1 à 500**.

Ces parts sociales sont attribuées aux associés susnommés en rémunération de leurs apports respectifs, à savoir :

1°- Monsieur Sébastien TALLANT : 250 parts sociales en pleine propriété numérotées 1 à 250 représentatives de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

2°- Madame Christine TALLANT : 250 parts sociales en pleine propriété numérotées 251 à 500 représentatives de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

Les associés déclarent expressément que les 500 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL

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

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts sociales nouvelles émises.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article 15 des présents statuts.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Les associés peuvent renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Les parts sociales nouvelles non souscrites par les associés pourront l'être par des tiers sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 15 des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital ne sera pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération.

Le capital social peut également être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts sociales existantes.

ARTICLE 9 – DROITS DE VOTES

9.1 ◆ Principes généraux :

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts, des actes qui pourraient ultérieurement les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

La propriété d'une part sociale emporte, de plein droit, l'adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et par la gérance et aux actes auxquels la société est Partie ou qui lui sont opposables.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, sera délivré à chaque associé, sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part sociale.

9.2 ◆ Droits de votes des associés :

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.
Les opérations soumises par la loi ou/et par les présents statuts à une décision collective des associés sont prises aux conditions de vote suivantes.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il détient.
Chaque part sociale ouvre donc droit à une voix.

9.3 ◆ Dispositions spécifiques aux droits de votes en cas d'indivision des parts sociales :

En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.
A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

9.4 ◆ Dispositions spécifiques aux droits de votes en cas de démembrement de propriété des parts sociales :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués à toutes les assemblées.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Lorsqu'ils ne prennent pas part au vote, ils bénéficient des droits d'information, de communication et d'une voix consultative.

ARTICLE 10 – DROIT DE RETRAIT

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires étant précisé que les voix de l'associé qui se retire ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Ce retrait peut aussi être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés trois mois avant la date d'effet.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé qui se retire.

ARTICLE 11 – DROITS FINANCIERS

Chaque part sociale donne droit, dans les résultats bénéficiaires ou déficitaires, dans les réserves, dans les reports à nouveaux, dans l'actif social et dans le boni ou le mali de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Les associés pourront, par décision prise en assemblée générale extraordinaire réunie avant la date de clôture de l'exercice comptable, décider d'une affectation du résultat différente de la clé de répartition prévue ci-dessus.

En cas de démembrement de la propriété des part sociales :

- Le résultat courant, qu'il soit bénéficiaire ou déficitaire, sera appréhendé en totalité par l'usufruitier.
- Le résultat exceptionnel et notamment les plus et moins-values de cession d'éléments d'actif ainsi que les profits résultant de l'effacement au bilan d'une dette grâce à l'assurance décès-invalidité sera appréhendé en totalité par le nu-propriétaire.

ARTICLE 12 – RESPONSABILITE

Le propriétaire de parts sociales est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de sa quote-part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent dans quelques mains qu'elles passent.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts sociales détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit. En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

ARTICLE 13 – CESSIONS DE PARTS SOCIALES

13.1 ◆ Forme des cessions :

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé, soit par acte authentique.

13.2 ◆ Opposabilité des cessions :

Les cessions de parts sociales seront opposables à la société :

- Soit, après leur inscription sur un registre tenu spécialement à cet effet par le gérant.
- Soit, après signification par acte d'huissier.
- Soit, après l'acceptation par la société dans un acte notarié.

Pour être opposables aux tiers, ces cessions de parts sociales devront faire l'objet d'un dépôt physique ou par voie électronique au Greffe du tribunal compétent d'un original de l'acte sous seing privé ou d'une copie authentique de l'acte notarié. À défaut, le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé. Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

ARTICLE 14 – DROIT DE PRÉEMPTION

Toutes les cessions de parts sociales à titre onéreux, même entre associés ou au profit du conjoint, sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux associés dans les conditions et suivant la procédure indiquée au présent article, et ce à peine de nullité de la cession.

L'associé cédant doit notifier au gérant de la société et à chacun des associés son projet de cession, par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant :

- Le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée,
- Le prix proposé,
- S'il s'agit d'une personne physique, le nom, le(s) prénom(s) et l'adresse du cessionnaire,
- S'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la forme, le capital, l'adresse du siège social et le numéro RCS du cessionnaire.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption qui peut être exercé par notification, par lettre recommandée avec avis de réception, au gérant de la société, dans le délai de deux mois de la réception de la notification visée ci-dessus.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, seul l'usufruitier bénéficiera du droit de préemption sur la pleine propriété des parts sociales cédées, sur leur usufruit seulement ou sur leur nue-propriété seulement.

Si les droits de préemption n'ont pas été exercés dans le délai de deux mois susvisé, la cession envisagée pourra être réalisée aux conditions indiquées par l'associé cédant dans sa notification, sous réserve de la procédure d'agrément prévue à l'article 15 des présents statuts intitulé *« CLAUSE D'AGRÉMENT »*.

Le délai de deux mois mentionné au présent paragraphe n'aura pas à être respecté si tous les associés ont expressément renoncé par écrit à exercer leur droit de préemption avant l'expiration du délai.

À l'expiration de ce délai de deux mois, le gérant doit notifier à l'associé cédant le résultat de la procédure de préemption par lettre recommandée avec avis de réception.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, lesdites parts sociales sont réparties par le gérant entre les associés qui ont exercé leur droit de préemption, dans la limite de leurs demandes, au prorata de leur participation dans le capital de la société.

Si les droits de préemption exercés sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, ils seront réputés n'avoir jamais été exercés et la cession envisagée pourra être réalisée aux conditions indiquées par l'associé cédant dans sa notification, sous réserve de la procédure d'agrément prévue à l'article 15 des statuts intitulé *« CLAUSE D'AGRÉMENT »*.

Si l'exercice du droit de préemption porte sur une cession entre associés déjà présents, lesdites parts sociales sont réparties par le gérant entre l'associé cessionnaire et le ou les associés qui ont exercé leurs droits de préemption, dans la limite de leurs demandes respectives, au prorata de leurs participations dans le capital de la société.

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession doit intervenir dans un délai de deux mois contre paiement du prix indiqué par l'associé cédant dans sa notification.

ARTICLE 15 – CLAUSE D'AGRÉMENT

Si le droit de préemption statutaire conféré aux associés n'a pas été exercé, les cessions de parts sociales sont soumises à la procédure d'agrément figurant au présent article et ce à peine de nullité de la cession.

Les cessions de parts sociales entre associés sont libres, qu'elles soient réalisées à titre onéreux ou à titre gratuit (donation ou succession).

Toutes les autres cessions de parts sociales, qu'elles soient réalisées à titre onéreux ou à titre gratuit (donation ou succession), sont soumises à agrément obtenu par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés présents ou représentés, étant précisé que le cédant ne prend pas part au vote.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, seul l'usufruitier bénéficiera du droit d'agrément sur la pleine propriété des parts sociales cédées, sur leur usufruit seulement ou sur leur nue-propriété seulement.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Afin d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts sociales devra notifier le projet de cession à la société, au gérant et à chacun de ses associés. Il indiquera le nombre de parts sociales à céder, l'identité précise du cessionnaire, sa nationalité, sa profession, son domicile et le prix proposé.

Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit par remise en mains propres contre récépissé.

Dans les trente jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra consulter les associés par écrit afin de leur demander cet agrément.

Dans les vingt jours de l'envoi de la réception de cette lettre, chaque associé et le gérant, à l'exception du cédant, devra faire connaître à la société, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts sociales qu'il se propose d'acquérir. À défaut d'une réponse dans les vingt jours, l'agrément sera acquis tacitement.

La gérance notifiera la décision à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception ou par la remise en mains propres contre récépissé, dans les quinze jours suivant le terme du délai de réponse visé à l'alinéa précédent.

Si la cession de parts sociales 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 et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés ou le gérant peuvent, soit racheter les parts sociales eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts sociales par la société.

Si plusieurs associés ou le(s) gérant(s) se portent cessionnaires, les parts sociales seront réparties entre eux proportionnellement au nombre de parts sociales possédées par chacun d'eux, sauf accord conventionnel.

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.

En cas de contestation sur le prix, il sera fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant ou, à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.

ARTICLE 16 – RECONNAISSANCE DE LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ AU CONJOINT D'UN ASSOCIÉ

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts sociales émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou qui procède à l'acquisition.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Toutefois, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises, au conjoint ayant notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Lorsque cette notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition des parts sociales, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition des parts sociales, le conjoint doit être agréé à majorité et dans les conditions prévues à l'article 15 des présents statuts, étant précisé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte.

ARTICLE 17 – DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

En cas de décès d'un associé, la société continuera avec les associés restants.

Les ayants droit de l'associé décédé deviendront associés de la société sous réserve de la clause d'agrément prévue par les présents statuts.

ARTICLE 18 – NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code civil.

L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 15 des présents statuts.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 19 – GÉRANCE

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignées pour une durée déterminée ou non.

Les gérants pourront recevoir une rémunération dont le montant sera fixé par décision de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 20 – NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION

20.1 ◆ Nomination :

Le ou les premiers gérants sont nommés par l'assemblée générale constitutive à l'unanimité des associés fondateurs, présents ou représentés.

Au cours de la vie sociale, le gérant est nommé par décision collective ordinaire des associés.

Le gérant sortant est rééligible.

La décision nommant le ou les gérants fixe la durée de leurs fonctions. Celles-ci cessent par le décès ou l'absence du gérant, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa révocation ou sa démission.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

20.2 ◆ Révocation :

La révocation du ou des gérants exigera une décision des associés prise en assemblée générale ordinaire, étant précisé que le gérant associé dont la révocation est le sujet participe au vote.

Si cette révocation a lieu sans juste motif, elle pourra donner lieu à des dommages-intérêts. Le gérant pourra également être révoqué par voie de justice à la demande de tout associé.
Cette demande devra être fondée sur une cause légitime et sérieuse.

20.3 ◆ Démission :

Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision, sauf à s'exposer à des dommages et intérêts envers la société si cette démission cause un préjudice à la société. La démission du gérant ne prend effet qu'à compter de sa signification aux associés et n'est recevable, en cas de gérant unique, que si elle est accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

ARTICLE 21 – PUBLICATION

La nomination et la cessation de fonction des gérants, doivent être publiées dans les conditions de l'article 1846-2 du Code civil.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 22 – POUVOIRS DES GÉRANTS

22.1 ◆ Dans ses rapports entre associés :

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les gérants peuvent notamment, sans y avoir été préalablement autorisés par décision de l'assemblée générale : donner ou prendre à bail un bien immobilier pour une durée inférieure ou supérieure à neuf ans, résilier des baux consentis par la société, modifier les baux en cours, acquérir ou vendre tous biens immobiliers aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables.

Le non-respect par un gérant des dispositions qui précèdent constitue un juste motif de révocation.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

22.2 ◆ Dans ses rapports avec les tiers :

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et accomplir tous les actes contribuant à la réalisation de l'objet social. Il engage la société par tout acte entrant dans cet objet.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut engager seul la société par tout acte entrant dans l'objet social. Le gérant ou chacun d'eux pourra, sous sa propre responsabilité, conférer toute délégation de pouvoirs.

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de sa signature et de son propre nom, sous la mention « Pour la SCI 3T, le gérant ».

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises par décisions collectives ordinaires ou extraordinaires dans les formes et conditions prévues aux présents statuts.

Le gérant doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires.

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 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.

TITRE IV
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 23 – DECISIONS COLLECTIVES

23.1 ◆ Principes :

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon les règles prévues ci-après.

Qu'elle que soit la qualification de l'assemblée des associés (ordinaire ou extraordinaire) et qu'elle que soit la décision devant être prise, il n'y a pas de quorum. En conséquence, toutes les décisions collectives sont valablement prises quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

23.2 ◆ Convocation :

Les convocations à toute assemblée générale sont faites par la gérance au moyen de lettres recommandées avec demande d'avis de réception indiquant l'ordre du jour et adressées au moins quinze jours à l'avance à chacun des associés au dernier domicile qu'il a fait connaître à la société.

À la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

L'assemblée générale peut aussi se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

23.3 ◆ Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par la gérance. Il ne peut être mis en délibération que les propositions y figurant.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

23.4 ◆ Réunion de l'assemblée :

Les assemblées générales se réunissent au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales. Il peut s'y faire représenter mais uniquement par un autre associé de son choix.

Une feuille de présence est tenue et signée par les associés présents ou représentés.

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

23.5 ◆ Registre des délibérations :

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de l'assemblée.

ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

La compétence de l'assemblée générale ordinaire s'étend à toutes les décisions collectives qui concernent :

- L'approbation du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé,
- L'approbation des comptes de l'exercice écoulé,
- L'affectation et la répartition des résultats de l'exercice,
- La nomination de la gérance, la fixation de la rémunération des gérants, leur révocation, leur remplacement et leur réélection,
- L'attribution à la gérance des autorisations nécessaires pour tous les actes excédant le pouvoir de celle-ci dans la limite des actes nécessitant une décision extraordinaire,

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix des associés présents ou représentés, étant précisé que les abstentions ne sont pas prises en compte.

La majorité simple est celle qui requiert le plus grand nombre de voix.

ARTICLE 25 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La compétence de l'assemblée générale extraordinaire s'étend à toutes les décisions collectives qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.

A l'exception des cas où la loi exige l'unanimité, les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés, étant précisé que les abstentions ne sont pas prises en compte.

ARTICLE 26 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Tout associé a le droit de prendre connaissance, au siège social, de tous les livres et documents sociaux, contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie, aux frais de l'associé.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

En outre, à tout moment, un associé peut poser à la gérance des questions écrites sur sa gestion. Il doit y être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

TITRE V
EXERCICE SOCIAL – COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 27 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 28 – COMPTES SOCIAUX

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise. À la clôture de chaque exercice social, elle dressera un bilan comptable et un compte de résultat qu'elle soumettra à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

La collectivité des associés sera appelée à statuer sur ces comptes et sur l'affectation du résultat.

Concernant les bénéfices, les associés pourront décider : soit de les distribuer, soit de les mettre en réserve, soit de les porter dans le compte report à nouveau.

Concernant les pertes, elles s'imputeront d'abord sur les reports à nouveau créditeurs et le solde sera supporté par les associés proportionnellement au nombre de parts sociales leur appartenant par inscription au débit de leur compte courant d'associé.

TITRE VI
DISSOLUTION – LIQUIDATION – PARTAGE

ARTICLE 29 – DISSOLUTION

29.1 ◆ Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation :

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés afin de décider de cette prorogation.

29.2 ◆ Dissolution anticipée :

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Par ailleurs, la réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander la dissolution de la société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

ARTICLE 30 – LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation. Il n'en est différemment qu'en cas de dissolution décidée par l'associé unique personne morale ou de fusion ou de scission. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la société. Elle nomme un liquidateur dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux fonctions du ou des gérants. La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

ARTICLE 31 – 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, conformément aux dispositions de l'article 11 intitulé *« DROITS FINANCIERS »* des présents statuts.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

Les associés peuvent valablement décider, dans un acte distinct, que certains biens seront attribués à certains associés. A défaut, 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.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux.

TITRE VII
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 32 – COMPTES COURANTS

Chaque associé pourra faire des avances financières à la société.
Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.
Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement et la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 33 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Par les présentes, mandat est donné à la gérance à l'effet de prendre tous engagements dans l'intérêt de la société et d'accomplir tous actes entrant dans son objet social avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise des engagements souscrits par la société.
Tous les frais et droits résultant des présents statuts seront pris en charge par la société.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

ARTICLE 34 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales 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.

ARTICLE 35 – PERSONNALITÉ MORALE

La société jouira de la personnalité morale à partir de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations conformément aux dispositions de l'article 1842 du Code civil.

ARTICLE 36 – PUBLICITÉ

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour accomplir les formalités de publicité et de publication prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social et pour publier les actes au Greffe du Tribunal de commerce compétent.

ARTICLE 37 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les associés confirment leur accord pour que soit procédé à la convenance de la gérance à la signature électronique des présentes, des procès-verbaux des délibérations et généralement de tous actes et documents relatifs à la société 3T, via la plateforme informatique sécurisée DocuSign et reconnaissent que la production d'un exemplaire signé de manière électronique constitue l'original dudit acte.
Par suite, les associés reconnaissent que l'acte ainsi signé est parfaitement valable, qu'il pourra être admis en tant que preuve au sens de l'article 1367 du Code civil, qu'il a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra valablement leur être opposé.
Les associés reconnaissent que la solution de signature électronique offerte par la plateforme DocuSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier le signataire et pour garantir le lien entre sa signature et l'acte signé.

Fait à TROYE-D'ARIEGE,
Le 28 avril 2025

Monsieur Sébastien TALLANT



Madame Christine TALLANT



Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

ANNEXE I
ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire auprès d'une banque,
- Signature des lettres de mission comptable et juridique,
- Signature d'un compromis de vente immobilière.

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-5 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

ANNEXE II
ASSEMBLEE GENERALE CONSTITUTIVE

Société civile immobilière
Au capital de 5 000 euros
En cours d'immatriculation au RCS de FOIX

SCI 3T

Village le Cabanat
09500 TROYE-D'ARIEGE

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE CONSTITUTIVE DU 28 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit avril à huit heures, les associés de la société 3T, se sont réunis en leur siège social, sous la présidence de Monsieur Sébastien TALLANT.

Le président constate que tous les associés sont présents. En conséquence, et conformément aux dispositions des statuts, l'Assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1) **Adoption définitive des statuts**
2) **Démarrage de la Société**
3) **Nomination et rémunération des dirigeants**
4) **Partage des résultats à venir**
5) **Actes accomplis pour le compte de la société en formation**
6) **Démarches à accomplir**

Résolution 1 : Adoption définitive des statuts

Après avoir procédé à une lecture attentive, les associés décident d'adopter les statuts de la société 3T.

Les associés décident de procéder à la signature électronique des statuts de la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution 2 : Démarrage de la Société

Le début d'activité de la Société est fixé au 28 avril 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Résolution 3 : Nomination et rémunération des dirigeants

Monsieur Sébastien TALLANT et Madame Christine TALLANT sont nommés en qualité de gérants de la Société pour une durée indéterminée à compter du démarrage de la Société.

Ils ne percevront pas de rémunération pour l'exercice de leur mandat, sauf décision contraire ultérieure. Ils pourront prétendre au remboursement de leurs frais de représentation sur présentation de justificatif.

Monsieur Sébastien TALLANT et Madame Christine TALLANT acceptent le mandat qui leur est ainsi confié.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution 4 : Partage des résultats à venir

Les associés décident de partager les résultats de la Société au prorata de leur détention du capital social.

Cette résolution, qui pourra être modifiée sur simple décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 5 : Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les associés décident de confier à Monsieur Sébastien TALLANT, avec faculté de donner mandat, le soin d'accomplir les formalités consécutives à la constitution de la Société, à savoir notamment :

- Faire paraître un avis de constitution dans un journal d'annonces légales,
- Signature des lettres de mission comptable et juridique,
- Accomplir les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société à l'INPI et au Registre du Commerce et des Sociétés,
- Signature d'un compromis de vente immobilière,
- Ouvrir un compte bancaire au nom de la Société,
- Déclarer l'existence de la Société auprès des tiers intéressés,
- Réaliser les opérations courantes d'administration de la Société, y compris établir les devis et factures qui entrent dans l'objet social,
- Engager toutes les dépenses en conformité avec l'objet de la Société.

L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise, par la Société, des engagements ainsi souscrits.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution 6 : Démarches à accomplir

Les associés décident d'entreprendre prochainement les démarches envers tous les organismes qui sont en relation avec sa Société.

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: 80D5B205-6184-4198-AFE9-0672C9FE4D99

Toutes les formalités requises par la loi, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité des dirigeants pouvant agir séparément avec la faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.

Tous pouvoirs sont ainsi conférés au porteur d'un original, d'une copie des présentes ou des statuts de ladite société pour toute formalité devant être accomplie tant en matière d'enregistrement que de publicité.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 9 heures 30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui est signé par les associés.

Fait à [redacted]
Le 28 avril 2025

Monsieur Sébastien TALLANT
Bon pour acceptation des fonctions de gérant

[redacted]B4A2...

Madame Christine TALLANT
Bon pour acceptation des fonctions de gérante

[redacted]