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

3 A IMMO
Société civile immobilière
Au capital de 107 019,21 euros
Siège social : 4 D rue Sente aux Moines
14320 SAINT ANDRE SUR ORNE
407 507 078 RCS CAEN

STATUTS MIS A JOUR
A LA SUITE DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EN DATE DU 15 JANVIER 2025

Copie certifiée conforme

[redacted]

PREMIERE PARTIE

ARTICLE I - FORME

La société est de forme civile régie par le titre IX du livre III du Code Civil, modifié par la loi du 4 janvier 1978 et le décret du 3 juillet juillet 1978.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la société est :
3 A IMMO
La dénomination sociale doit figurer sur tous documents destinés aux tiers, précédée ou suivie des mots "société civile", ainsi que l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'immatriculation, et du siège du tribunal du greffe où elle est immatriculée à titre principal.

ARTICLE 3 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 4 D rue Sente aux Moines 14320 SAINT ANDRE SUR ORNE.

Il peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou commune par décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision collective ordinaire des associés et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.
La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN

ARTICLE 4 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :
- L'acquisition et la gestion de son patrimoine immobilier, la propriété, la construction, l'exploitation, par tous moyens, notamment par voie de location, de tous immeubles, bâtis et non-bâtis, ainsi que tous droits immobiliers appartenant ou susceptibles d'appartenir à la société.
Et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est de 50 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 – APPORT

I – APPORT PAR CHAQUE ASSOCIE

Les apports en numéraires suivants sont effectués savoir :

* * *

1°) Par Monsieur Rémi AZE une somme de DEUX CENT TRENTE QUATRE MILLE (234 000) FRANCS.

Le conjoint de Monsieur Rémi AZE, Madame Martine MOTTIER, préalablement avertie de cet apport, a déclaré consentir à cet apport mais ne pas souhaiter bénéficier de la qualité d'associée pour la moitié des parts sociales attribuées en rémunération de cet apport et intervient aux présentes à cette fin.

2°) Par Monsieur Johnny AZE une somme DEUX CENT TRENTE QUATRE MILLE (234 000) FRANCS.

Monsieur Johnny AZE déclare que la somme apportée a le caractère d'un bien commun.
Le conjoint de Monsieur Johnny AZE, Madame Marie-France HUBERT, préalablement avertie de cet apport, a déclaré ne pas souhaiter bénéficier de la qualité d'associée pour la moitié des parts sociales attribuées en rémunération de cet apport ; et intervient aux présentes à cette fin.

* * *

3°) Par Monsieur Franck AZE une somme de DEUX CENT TRENTE QUATRE MILLE (234 000) FRANCS.

Monsieur Franck AZE déclare que la somme apportée a le caractère d'un bien commun.
Le conjoint de Monsieur Franck AZE, Madame Maryline BUISARD, préalablement avertie de cet apport, a déclaré consentir à cet apport mais ne pas souhaiter bénéficier de la qualité d'associée pour la moitié des parts sociales attribuées en rémunération de cet apport ; et intervient aux présentes à cette fin.

* * *

II – LIBERATION DES APPORTS

Les associés ne libèrent aucune somme à la constitution.
La libération des apports s'effectuera de la manière suivante.
Chaque année, après la clôture de l'exercice social, la moitié au moins du bénéfice de l'exercice passé sera affectée à la distribution de dividendes aux associés.
Un instant de raison plus tard, les dividendes ainsi allouées et inscrits en compte d'associés seront affectées à la libération partielle des parts de cha[redacted]
Cette [redacted]ion du bénéfice sera impérative jusqu'à

libération intégrale des parts sociales.

*
* *

De plus, il sera loisible aux associés de décider en assemblée générale extraordinaire un appel de fonds aux fins de libération complémentaire ; et de donner pouvoir en ce sens à la gérance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT SEPT MILLE DIX-NEUF EUROS ET VINGT-ET-UN CENTIMES (107 019,21 €).

Il est divisé en 702 parts de 152,45 euros chacune, numérotées de 1 à 702, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

- Monsieur Franck AZE, titulaire de 234 parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 1 à 234, ci ..... 234 parts sociales

- Monsieur Johnny AZE, titulaire de 234 parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 235 à 468, ci ..... 234 parts sociales

- L'Indivision Rémi AZE, composée de Mesdames Martine AZE née MOTTIER et Caroline AZE et de Monsieur David AZE, titulaire de 234 parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 469 à 702, ci ..... 234 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social ..... 702 parts sociales

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

TITRE

La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.
Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexé la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.
Les parts sociales ne sont pas négociables.

DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali 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.

USUFRUIT

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour celles prises en assemblée générale extraordinaire.

INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

ARTICLE 9 - MUTATION ENTRE VIFS

OPPOSABILITE

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.
Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

DOMAINE DE L'AGREMENT

Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou [redacted] donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

CESSIONS LIBRES

Toutefois interviennent librement les opérations entre associés.

ORGANE COMPETENT

L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

[redacted]

La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 10 - DECES - DISPARITION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit à l'article 9.
Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.
De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 11 - RETRAIT D'ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.
Le retrait peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.
La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société, si bon semble aux autres associés.
A moins qu'il ne demande le reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire à droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 12 - RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.
En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

ARTICLE 13 - GERANCE

NOMINATION

La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.
Cette nomination résulte d'une décision collective ordinaire des associés.
La durée des fonctions de la gérance sera fixée à l'acte de nomination.

POUVOIRS - RAPPORT AVEC LES TIERS

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. 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.

POUVOIRS - RAPPORTS AVEC LES ASSOCIES

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.
S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparemment ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

REVOCATION

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.
Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme ordinaire.
Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.
Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.
A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES

FORME

Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

DECISIONS 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.

QUORUM

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation des DEUX TIERS au moins des parts sociales émises par la société.

MAJORITE

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité ABSOLUE des voix présentes ou représentées.

DECISIONS ORDINAIRES

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

QUORUM

Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

MAJORITE

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des voix présentes ou représentées.

[redacted]

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé. Chaque associé dispose

d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

CONVOCATION

Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.
Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.
Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

CONSULTATIONS ECRITES

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.
Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

PROCES VERBAUX

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret N° 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.
Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social s'étend du 1er Janvier au 31 Décembre.
Le premier exercice social prendra fin le 31 Décembre 1996.

ARTICLE 16 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan comptable national sous la réserve ci-dessous.
Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.
Toutefois, les biens immobiliers inscrits à l'act[redacted] l'objet d'aucun amortissement, par dérogation à l'alinéa précédent et au Plan Comptable National.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice,

diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

ARTICLE 17 - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, en fixent l'affectation et l'emploi de la façon suivante :

1°) La moitié du bénéfice sera obligatoirement affectée à la distribution de dividendes aux associés. Ces dividendes seront un instant de raison plus tard payés par inscription en compte courant des associés, puis ces sommes seront affectées à la libération partielle des parts sociales de chaque associé.

* *

2°) Le solde du bénéfice sera affecté par décision de l'assemblée générale ordinaire annuelle, librement.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.
Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

ARTICLE 18 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.
La collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.
Cette décision doit être prise à la majorité des voix dont disposent l'ensemble des associés et à l'unanimité s'il n'y a que deux associés.
La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :
- Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique ;
- La dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

ARTICLE 19 - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.
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 la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.
Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.
Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de

la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.
Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.
L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 20 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 21 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.
En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.
Le remboursement de cette avance interviendra au plus tard le 31 Décembre 1996

DEUXIEME PARTIE

POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE

Les associés confèrent à :

Monsieur Rémi AZE demeurant Lotissement "La Licorne" 14 210 AMAYE SUR ORNE,
Monsieur Johnny AZE demeurant [redacted] d'Harcourt
Monsieur Franck AZE demeurant [redacted] Moin[redacted]

l'obligation d'agir ensemble, le mandat conjoint de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :

- acquérir de qui il appartiendra, aux prix de TROIS CENT MILLE (300 000) FRANCS, aux charges et conditions que les mandataires jugeront convenables, un terrain sis au Hamel - Rue des Canadiens - 14 320 SAINT ANDRE SUR ORNE ; fixer l'époque de l'entrée en jouissance ;
payer le prix comptant ou obliger la société à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges qui seront imposées, et notamment de celles résultant du règlement de copropriété applicable à l'immeuble au cas où il en existerait un ;
faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allégements fiscaux autorisés par la loi ;
exiger toutes justifications ; se faire remettre tous titres et pièces ; en donner décharges ;
faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command ;
faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire ;
aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire ;

- emprunter de toute personne ou établissement financier en une ou plusieurs fois, po[redacted]aux d'intérêts et sous les conditions que le [redacted] convenables, toute somme en principal, à concurrence de SIX CENT MILLE (600 000) francs ;
obliger la société au remboursement du capital et au paiement des intérêts stipulés de la manière et aux époques qui auront été convenues ;

à la sûreté de cet emprunt, en principal, intérêts et accessoires, consentir tout privilège ou hypothèque portant sur l'immeuble sus-désigné ;
faire toutes déclarations quant à l'affectation de la somme empruntée, obliger la société ou les associés conjointement pour le cas où elle ne serait pas constituée, à effectuer cet emploi ;
pour le cas où la somme empruntée est destinée au paiement du prix d'une acquisition en tout ou en partie, faire toutes déclarations lors du paiement du prix sur l'origine des deniers, afin de faire bénéficier le prêteur du privilège de prêteur de deniers ;
faire toutes déclarations au sujet de l'assurance incendie, céder au prêteur jusqu'à due concurrence et ce, par préférence à la Société ou aux associés, pour le cas où la société ne serait pas constituée, l'indemnité qui pourrait être due par les compagnies d'assurances en cas de sinistre ;
consentir à toutes significations des actes d'obligation ;
aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire ;

- faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités ;

- faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la Société en formation et faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire ;

- conclure avec toute personne des contrats entrant dans l'objet social sous réserve des engagements supérieurs à 50000 Francs.

L'immatriculation de la Société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret numéro 78-904 du 3 juillet 1978.
Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.