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 CIVIL IMMOBILIERE « 3.I.R »

ENTRE

Monsieur Geoffrey DUHAYON, commercial,
demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
De nationalité [redacted]

TITRE Ier
OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

Article 1 : Nature

Il est formé par les présentes une société civile particulière qui existera entre les comparants, les personnes qui deviendront cessionnaires de leurs droits et les propriétaires des parts qui pourront être ultérieurement créées.
Cette société sera régie par les articles 1832,1845 et suivants du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 : Objet

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :
L'acquisition, la propriété, l'administration, l'exploitation, la création, la construction ou surélévation de tout immeuble à usage d'habitation, industriel, commercial, rural, professionnel, locatif ou autre. La prise de participations dans toute société civile immobilière.

Et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société, et plus particulièrement l'exploitation et la gestion d'un immeuble à usage d'habitation situé à **CROUTELLE** (86240), 56 bis Grand rue.

Article 3 : Dénomination

La société prend la dénomination « **3.I.R** ».

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots « société civile » suivie 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 : Siège Social

Le siège social est établi à [redacted]
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville, de la commune et du département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs en France, par décision extraordinaire des associés.

Article 5 : Durée

La durée de la société est fixée à **QUATRE VINGT DIX NEUF (99) ANNEES** à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogations ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL

Article 6 : Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **100,00€ (Cent €uros)**, il est divisé en **100 PARTS** (Cent) de 1,00€uros (Un €uro) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées à l'associé (Monsieur Geoffrey DUHAYON) de la manière suivante :

A Monsieur Geoffrey DUHAYON, 100 parts numérotées de 1à 100 ;

Le droit de chaque associé résultera uniquement des présents statuts, des actes qui pourront ultérieurement modifier le capital social ainsi que des cessions qui pourraient intervenir. Les parts ne seront représentées par aucun titre.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 15 ci-après.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivisibles sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société, soit par un seul d'entre eux, soit par un mandataire commun pris parmi les autres associés.
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elles passent.

Article 7 : Cession de parts – Mutation entre vifs.

Opposabilité :

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.
Pour être opposables aux tiers, la cession doit faire l'objet d'une publicité qui est accomplie par dépôt au greffe du Tribunal de Commerce où est immatriculée la société, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession.

Domaine de l'agrément :

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'élément isolés, attribution ensuite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, 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 soumise à l'agrément de la société.

Mutations libres :

Toutefois interviennent librement les opérations entre associés.

Organe compétent :

L'agrément est la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Procédures d'agrément :

Le CEDANT notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société, en indiquant les nom, prénom, domicile, etc…, profession du futur CESSIONNAIRE ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La gérance statue dans le mois de la notification, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou plusieurs CESSIONNAIRES, avis en est immédiatement donné au CEDANT par lettre recommandée avec accusé de réception.

Procédures de non agrément :

Préalablement à un refus d'agrément, la gérance doit, par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du code civil que des présentes stipulations, ceci dans les huit jours à compter de la notification du projet de cession à la société.

Les associés disposent d'un délai d'UN MOIS pour se porter ACQUEREUR et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés ACQUEREURS à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Les rompus étant répartis par la gérance.

Si aucun associé ne se porte ACQUEREUR, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.
La gérance notifie au CEDANT, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le nom du ou des ACQUEREURS proposés, associés ou tiers ou l'offre de rachat de la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le CEDANT peut décider de conserver ses parts alors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.
Si aucune offre d'achat n'est faite au CEDANT dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.
Dans ce dernier cas, le CEDANT peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.
La cession de parts d'intérêt s'opérera par acte authentique ou sous seing privé. Elle ne sera opposable à la société et aux tiers qu'autant qu'elle aura été signifiée à la société ou acceptée par elle dan l''acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.
Les parts sont librement cessibles entre associés, ascendants et descendants, mais non aux conjoints

d'associés.
Dans le but de conserver à la société son caractère de société de personnes, il est formellement convenu que les parts ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'autant que la cession aura été préalablement autorisée par l'assemblée extraordinaire.
Pour le reste, il est renvoyé aux dispositions légales régissant la matière.

Article 7 bis :

Transmission à cause de mort

En cas de décès d'un associé, la société continuera avec les héritiers du défunt, **sous réserve de leur agrément** par l'associé survivant, dans les mêmes conditions que dans le cas d'une transmission entre vifs.
En cas de refus d'agrément, les héritiers ou légataires exclus ont droit à une indemnité correspondant à la valeur des parts sociales de leur auteur. Les parts sociales seront évaluées pour leur valeur au jour du décès.
Tant qu'aucun des héritiers ou légataires n'ont été agréés par l'associé survivant, ce dernier réunit toutes les parts dans ses mains. Il a un an pour régulariser la situation. Passé ce délai, la société sera dissoute.

Article 8 :

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.
Dans leurs rapports avec les tiers, les associés sont tenus des dettes et engagements de la société, conformément aux dispositions de l'article 1863 du Code civil. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

Article 9 :

Par dérogation à l'article 1865 du Code civil, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs associés ne mettra pas fin de plein droit à la société et, à moins que les autres associés n'en prononcent la dissolution, la société continuera entre eux à l'exclusion des associés absents, frappés d'incapacité civile ou en état de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de faillite personnelle, lesquels ne pourront prétendre qu'au paiement, à titre de réduction de capital, de la valeur de leurs parts qui sera déterminée conformément à l'article 1868 alinéa 5 du Code civil.

Au cas de décès, et sous réserve du droit de rachat prévu en faveur des associés survivants sous l'article 19 des présents statuts, la société continuera de plein droit entre les associés survivants et les héritiers et représentants de l'associé prédécédé. Ceux-ci seront tenus de notifier le décès de leur auteur à la gérance.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 10 : Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisi ou non parmi les associés et nommés par

décision collective ordinaire des associés prise comme il est dit ci-après à l'article 15.

Est nommé gérants de ladite société pour une durée illimitée :

Monsieur Geoffrey DUHAYON, demeurant [redacted]

Article 11 : Pouvoirs des gérants

Les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire et autoriser tous actes et opérations rentrant dans l'objet social.

Ils ont notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- ils représentent la société vis-à-vis des tiers et de toutes administrations publiques ou privées, sans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- ils décident et font exécuter toutes constructions et tous travaux, passent et acceptent les traités et marchés en ce qui concerne les travaux d'entretien courants, les gros travaux et réparations seront décidés par assemblée extraordinaire,
- ils font toutes remises de dettes totales ou partielles,
- ils consentent et acceptent toutes locations, le tout aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, procèdent à toutes restitutions d'arrhes en cas d'impossibilité majeure et justifiée.
- ils acceptent tous transports et cessions de créances, d'indemnités et autres,
- ils contractent toutes assurances aux conditions qu'ils avisent, ils signent toutes polices et consentent toutes délégations,
- ils reçoivent de l'administration des Postes et de toutes autres, tous envois chargés, recommandés ou non et tous mandats, ils font ouvrir et font fonctionner tous comptes de chèques postaux au nom de la société,
- ils font ouvrir au nom de la société tous comptes courant à la Banque de France et dans toutes maisons de banque ou sociétés, avec pouvoir de déléguer sa signature, conformément à l'article 13 des présents statuts,
- ils prennent en location tous coffre-fort, compartiments de coffre-fort, font tous dépôts et en retirent le contenu,
- ils signent et acceptent, négocient, endossent et acquittent tous chèques,
- ils élisent domicile partout où besoin est,
- ils exécutent tous transferts et conversions de valeurs mobilières, signent tous bordereaux, certificats et registres,
- ils délèguent et transportent toutes créances, tous loyers et redevances échus à échoir, également aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables,
- ils touchent toutes les sommes dues à la société, ils effectuent tous retraits et cautionnement en espèces ou autrement ils donnent quittance et décharge,
- ils consentent toutes mainlevées de saisies mobilières et immobilières, d'oppositions et d'inscriptions hypothécaires et autres, ainsi que tous désistement de privilège, hypothèque, action en folle enchère et autres droits, actions en garantie, le tout avec ou sans paiement ; ils consentent toutes antériorités,
- ils autorisent toutes instances judiciaires, soit en demandant, soit en défendant, ainsi que tous désistements,
- ils traitent, transigent et compromettent sur tous les intérêts de la société,
- ils arrêtent les états de situation et les comptes à soumettre à la collectivité des associés,
- ils statuent sur toutes propositions à lui faites, arrêtent l'ordre du jour et font les convocations,
- ils nomment et révoquent les agents, employés et représentants de la société,
- ils fixent les traitements, salaires, remises, gratifications, participations proportionnelles et avantages de toute nature qui sont portées aux frais généraux de tous agents, employés, représentants et des diverses personnes par eux chargés de fonctions ou de missions,

- ils exécutent les décisions prises par la collectivité des associés.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, effectuer tous actes modificatifs, rectificatifs, aux fins de publicité foncière, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Lorsqu'il y a pluralité de gérants, la décision qui porte leur nomination indique quels sont les actes qu'ils peuvent faire ensemble ou séparément et ceux pour lesquels ils ne peuvent agir que conjointement.

S'agissant des premiers gérants nommés aux présents statuts, ils ont tous pouvoirs pour agir séparément, sous réserve des dispositions figurant à l'article 12 bis.

Sauf les pouvoirs ci-dessus énumérés sous le présent article et les pouvoirs spéciaux conférés sous l'article 11 qui précède par les associés aux gérants, pour lesquels les gérants pourront agir seul et sans autre autorisation, le ou les gérants devront obtenir l'autorisation de la collectivité des associés prise dans les conditions ci-après déterminées sous l'article 15.

Article 11 bis : Co-gérance

1° Pouvoirs externes :

Dans les rapports avec les tiers, les gérants engagent la société par les actes entrant dans l'objet social.
Chacun des gérants détient séparément les pouvoirs prévus à l'article précédent.
L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

2° Pouvoirs internes :

Dans les rapports entre associés, les gérants peuvent accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt de la société.
S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.
Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de chaque gérant, le cas échéant, toute opération impliquant un engagement direct ou indirect supérieur à une certaine limite fixée chaque année par décision collective ordinaire des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, au moins 5 jours à l'avance.

Le gérant devra se réserver la preuve de cette notification. Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.
Les actes de gestion entraînant une dépense nécessiteront une décision préalable de la collectivité des associés, sauf le cas où les gérants détiendront, en leur qualité d'associés, l'intégralité des parts sociales.

Article 12 : Délégation de pouvoirs

Le gérant unique peut conférer à tels associés que bon lui semble tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui leur sont attribués.

Article 13 :

Tous les actes ou engagements concernant la société sont valablement signés par le ou les gérants, ou tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale.

TITRE IV
DECISIONS COLLECTIVES

Article 14 :

Les décisions collectives, qui doivent être prises chaque fois que les intérêts de la société l'exigent, résultent soit d'un vote par correspondance, soit d'assemblées générales.
Afin de provoquer le vote par correspondance, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées.
Les associés ont un délai de quinze jours à compter de l'envoi de cette lettre pour faire parvenir à la gérance leur vote sous pli recommandé. Pendant ce délai, les associés peuvent exiger des gérants toutes explications complémentaires sur les résolutions à eux soumises.
Les assemblées générales sont convoquées par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à chaque associé sous quinze jours au moins avant la réunion et indiquant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour.
Ces assemblées peuvent même se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.
L'assemblée nomme son président.
Il est tenu une feuille de présence contenant les noms et domiciles des associés présents et représentés et le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille est signée de tous les associés présents et est en outre certifiée par le bureau.
Toutefois, le procès-verbal de l'assemblée peut valoir feuille de présence.
Chaque associé a autant de voix qu'il possède et représente de parts, sans limitation.
Dans les assemblées générales, chaque associé peut se faire représenter, mais seulement par un autre associé. Le vote par écrit est exclusivement personnel et ne peut être exercé par mandataire.
Les décisions collectives des associés sont constatées par des procès-verbaux dressés et signés par les gérants, auxquels sont annexés les votes émis par écrit. Les copies ou extrait de ces procès-verbaux, signés par un géant, font foi en justice et vis-à-vis des tiers.
Qu'elles résultent d'un vote par correspondance ou d'une assemblée générale, les décisions collectives doivent être prises :

a) à la majorité de plus de la moitié du capital social, pour les décisions collectives ordinaires c'est-à-dire celles n'entraînant pas de modifications directes ou indirectes des statuts ;
b)à une majorité comprenant à la fois la majorité en nombre des associés existants et la majorité des trois quarts du capital social pour les décisions collectives extraordinaires c'est-à-dire celles entraînant directement ou indirectement modification des statuts.
Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre des décisions collectives à l'unanimité par actes sous seing privés ou notariés, ce qui dispense de la formalité du votre par écrit ou de la réunion d'une assemblée.
Dans le cas où il n'existerait que deux associés, toutes décisions qui sont de la compétence de la collectivité des associés devront être prises d'un commun accord entre lesdits associés.

TITRE V
MODIFICATIONS DES STATUTS

Article 15 :

Les associés peuvent, à toute époque, d'un commun accord ou dans les conditions prévues sous l'article 15 ci-dessus, pour les décisions collectives extraordinaires, sans qu'il puisse en résulter la création d'un être moral nouveau, apporter aux statuts toutes modification qu'ils jugeront nécessaires et décider

notamment l'augmentation ou la réduction du capital, la fusion de la société avec toute autre société, la prorogation ou la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société commerciale de toute forme permise par les lois françaises qui seront en vigueur au moment de la transformation et notamment en société à responsabilité limitée ou en société anonyme.
Ces modifications pourront se faire indifféremment sous forme d'acte authentique ou sous seings privés.

TITRE VI
ANNEE SOCIALE – INVENTAIRE – BILANS ET COMPTES
REPARTITION DES BENEFICES

Article 16 : Exercice social

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

La gérance tiendra une comptabilité régulière des opérations sociales.
(Les relevés de banque constituent une comptabilité régulière.)
Les comptes de la société et, s'il y a lieu, les propositions et répartition des bénéfices, sont soumis aux associés dans le même délai. Les associés statuent sur les comptes selon ce qui est dit ci-dessus pour les décisions collectives ordinaires.
Ces bénéfices, sauf la partie qui serait mise en réserve par décision collective ordinaire des associés, seront distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 17 : Comptes courants

Chaque associé peut, avec le consentement de la gérance, verser ou laisser en compte courant, dans la caisse de la société, des sommes nécessaires à celle-ci
Ces sommes produisent ou non intérêts et peuvent être utilisées dans les conditions que détermine la gérance. Ces intérêts sont portés en frais généraux et peuvent être révisés chaque année.
Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, à condition que les remboursements se fassent d'abord sur le compte courant le plus élevé ou, en cas d'égalité, s'opèrent également sur chaque compte.

Aucun associé ne peut effectuer de retrait des sommes ainsi déposées sans avoir averti la gérance au moins deux mois à l'avance.

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

Article 18 : Droit de rachat

En cas de décès d'un associé, l'associé ou les associés survivants jouissent d'un droit de rachat sur les parts de l'associé prédécédé qui seraient dévolues à d'autres qu'à des personnes déjà associées.
Le ou les associés survivants ont, pour exercer ce droit, un délai de deux mois à compter du jour où ils ont reçu notification du décès ou de la dévolution proposée des parts de l'associé décédé et reçu connaissance des noms et adresses des héritiers ou ayants droit dévolutaires de ces parts. Ils doivent eux-mêmes notifier à ces derniers leur intention d'exercer ce droit de rachat à eux ci-dessus réservé, par simple lettre recommandée mise à la poste dans le délai prévu ci-dessus.
Si les associés survivants désireux d'exercer ce droit de rachat sont plusieurs, ils l'exerceront chacun dans la proportion du nombre de parts dont ils sont propriétaires.

Les héritiers ou ayants droit d'un associé décédé ne seront réputés propriétaires des parts d'intérêts de leur auteur qu'après l'expiration du délai prévu ci-dessus et seulement si le droit e rachat également prévu ci-dessus n'est pas exercé.
Le rachat s'exercera moyennant un prix qui sera égal, pour chaque part, à leur valeur, telle qu'elle sera déterminée au jour du décès, par un expert unique désigné parmi ceux inscrits sur les listes des cours et tribunaux, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Le prix de rachat sera payable dans les six mois de la date du rapport de l'expert chargé de le déterminer et productif d'intérêts, à compter du jour du décès au taux de 10% l'an.

Article 19 : Prorogation ou dissolution de la société

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance devra provoquer une réunion de la collectivité des associés dans les conditions de quorum et de majorité requise pour la modification des statuts prévues en l'article 15 ci-dessus, à l'effet de décider si la société doit être prorogée ou non.
La collectivité des associés, régulièrement constituée, conserve durant la liquidation, les mêmes attributions que pendant le cours de la société.
Elle a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs ainsi que de décider tous modes de réalisation ou d'affectation de l'actif social.
Les produits nets de la liquidation, après règlement des engagements sociaux, sont répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux.

Fait à BORDEAUX le 05/07/2019
En 3 exemplaires originaux,

Geoffrey DUHAYON

