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

FITECO
Expertise comptable - Conseil - Audit

STATUTS

3LP-immo

Société Civile Immobilière au capital de 2 000 euros

Siège social : 1 La Barbottière
53100 SAINT BAUDELLE

Les soussignés :

M. Mickaël, Henri, Georges POIRIER
né le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

Mme Virginie, Mathilde POIRIER
née FORTIN, le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

[redacted] le 28 juin 2008 à la mairie de PARIGNE SUR BRAYE (53) sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 18 avril 2008 par Maître François CADET, notaire à [redacted] régime matrimonial changé pour adopter la communauté universelle aux termes d'un acte authentique reçu le 27 août 2024 par Maître Philippe PILLEUX, notaire à [redacted] régime non modifié depuis ainsi qu'ils le déclarent

Demeurant ensemble au [redacted]

Mme Lou, Colette, Catherine POIRIER
née le [redacted] à MAYENNE (53)
de nationalité [redacted]
[redacted] n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité, régime non modifié depuis, ainsi qu'elle le déclare,

Demeurant au [redacted]

Représentée par Mme Virginie POIRIER en vertu d'un pouvoir en date du 31 octobre 2026

M. Louka, Gilbert, Alain POIRIER
né le [redacted] à MAYENNE (53)
de nationalité [redacted]
[redacted]

Demeurant au [redacted]

Représenté par M. Mickaël POIRIER et Mme Virginie POIRIER, administrateurs légaux

Mme Lila, Gaëlle, Marine POIRIER
née le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]
[redacted]
Demeurant au [redacted]

Représentée par M. Mickaël POIRIER et Mme Virginie POIRIER, administrateurs légaux

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux afin de mettre en place une organisation patrimoniale dans le groupe familial qui poursuit les objectifs suivants :

Vos initi[redacted]

- Objectifs de centralisation, d'organisation de la gestion et de protection d'un patrimoine immobilier : centralisation dans le cadre d'une société civile d'un patrimoine notamment constitué de locaux à usage d'habitation afin d'en faciliter la gestion et d'éviter une indivision sur les biens immobiliers en cas de décès des parents,

- Objectif de transmission patrimoniale : la création de cette société a pour but de faciliter la transmission intergénérationnelle par l'intégration des enfants au sein de la société civile permettant ainsi d'organiser la continuité du groupe familial et la transmission du patrimoine aux générations futures,

- Objectifs de protection du conjoint et des héritiers : l'aménagement dans le cadre de la société civile de règles distinctes de celles provenant du régime matrimonial existant entre les époux, permet de sécuriser le conjoint survivant et de protéger les héritiers en cas de disparition prématurée de l'un d'eux,

- Objectif de centralisation de la trésorerie : la centralisation au sein de la société civile de la trésorerie issue des loyers versés par les locataires permettra, après paiement des charges courantes de la société, de développer et de mieux structurer le patrimoine familial, de réaliser les investissements nécessaires à son développement, et de renforcer la surface financière de la société par une capitalisation de la trésorerie.

TITRE PREMIER
- CARACTERISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ -

Article 1 : FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret No 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 : OBJET

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion, l'administration et l'exploitation sous toutes formes, par bail, location ou autrement, à toute personne physique ou morale, avec ou sans promesse de vente, quel que soit leur mode d'acquisition (achat, apport, échange, construction ou autrement), ou de financement (emprunt, crédit-bail), de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers, et le cas échéant, la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés.

- Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux. La société peut également se porter caution hypothécaire des associés afin de garantir les prêts souscrits par les associés en vue d'apporter leur part de capital social, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de son objet.

Vos initial[redacted]

- Eventuellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société et ce dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de l'objet social.

- L'aménagement desdits immeubles, leur mise en valeur, l'édification de toutes constructions, toutes plantations.

- La gestion de portefeuille de valeurs mobilières et d'une manière générale de tous placements y compris d'instruments financiers à terme, de contrats de capitalisation, et toutes opérations assimilées.

- La prise de tous intérêts et participations sous toutes ses formes et par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou achat de titres, valeurs mobilières ou droits sociaux, fusion, scission, alliance ou société en participation, et la gestion de ces participations.

- Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières 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.

Article 3 : DENOMINATION

La Société est dénommée : **3LP-immo**.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » ou « SCI »et de l'indication du capital social, du siège social et de son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 : SIEGE

Le siège social est fixé à : [redacted]

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 : DUREE

La Société est constituée pour une durée de **99 années**.

Cette durée court, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

Vos initial[redacted]

TITRE DEUXIEME
- CAPITAL SOCIAL -

Article 6 : APPORTS

M. Mickaël POIRIER
apporte à la Société la somme NEUF CENT SOIXANTE DIX EUROS, ci 970 euros,

Mme Virginie POIRIER
apporte à la Société la somme NEUF CENT SOIXANTE DIX EUROS, ci 970 euros,

Mme Lou POIRIER
apporte à la Société la somme VINGT EUROS, ci 20 euros,

M. Louka POIRIER
apporte à la Société la somme VINGT EUROS, ci 20 euros,

Mme Lila POIRIER
apporte à la Société la somme VINGT EUROS, ci 20 euros,

Montant total des apports en numéraire : 2 000 euros.

Lesdits apports correspondant à DEUX CENTS (200) parts sociales de DIX EUROS (10 €), sont souscrites en totalité et entièrement libérées.

La somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 €) a été déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par la Banque Populaire Grand Ouest, agence de MAYENNE (53).

Article 6 bis : INTERVENTION DU CONJOINT COMMUN EN BIENS

Mme Virginie POIRIER née FORTIN et M. Mickaël POIRIER et, [redacted] se donnent mutuellement acte de l'avertissement prévu par l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé étant reconnue à chacun des époux.

Article 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 €).

Il est divisé en DEUX CENTS (200) parts de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de 1 à 200, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Vos initi[redacted]

- **M. Mickaël POIRIER,**
  propriétaire de QUATRE VINGT DIX SEPT parts
  numérotées de 1 à 97, ci — 97 parts,

- **Mme Virginie POIRIER,**
  propriétaire de QUATRE VINGT DIX SEPT parts
  numérotées de 98 à 194, ci — 97 parts,

- **Mme Lou POIRIER,**
  propriétaire de DEUX parts
  numérotées de 195 à 196, ci — 2 parts,

- **M. Louka POIRIER,**
  propriétaire de DEUX parts
  numérotées de 197 à 198, ci — 2 parts,

- **Mme Lila POIRIER,**
  propriétaire de DEUX parts
  numérotées de 199 à 200, ci — 2 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **200 parts.**

Article 8 : AUGMENTATION DU CAPITAL

8-1. Le capital peut en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il est ici précisé qu'un usufruitier de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

8.2. Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Vos init[redacted]

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion définie par l'article 669 du Code général des impôts (ou l'article qui s'y substituera), sauf accord entre eux pour retenir un autre mode de valorisation des droits démembrés.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées ci-après et notamment celles spécifiques stipulées à l'article 8-3 ci-après applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées ci-après.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des membres de la société.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

8-3 Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales : pacte de préférence :

En cas de cession par un usufruitier (ou par un nu-propriétaire) de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier (ou suivant le cas le nu-propriétaire) devra faire connaitre au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier (ou en cas de cession par un usufruitier, le nu-propriétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Vos initia[redacted]

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

Réglementation de ce pacte de préférence :

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, c'est la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Article 9 : REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées à moins que les parties nus-propriétaires et usufruitiers n'en conviennent autrement à l'unanimité.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées et les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire reportés sur ledit bien.

Article 10 : REPRESENTATION DES PARTS

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

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

Vos initial[redacted]

Article 11 : QUALITE D'ASSOCIÉ

La qualité d'associé n'est reconnue qu'au plein propriétaire et au nu-propriétaire de parts sociales démembrées. En tout état de cause, l'usufruitier et le nu-propriétaire auront le droit de participer aux assemblées générales et disposeront d'un droit d'information. Le droit de vote sera exercé par chacun des titulaires de droits démembrés conformément à ce qui est prévu à l'article 27 des présents statuts.

Article 12 : CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

I - Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété doit être constatée par un écrit.

Toute cession doit, conformément à l'article 1865 du Code civil, soit être signifiée à la Société ou être acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code Civil, soit être constatée par elle par inscription du transfert sur un registre spécial tenu au siège social de la Société. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de l'une de ces formalités et du dépôt au registre du commerce et des sociétés d'un exemplaire des statuts mis à jour.

Toutefois, tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour ouvrir, si celle-ci le souhaite, un registre des transferts. Ainsi, en cas d'ouverture d'un tel registre, la cession n'est opposable à la société uniquement qu'après transfert sur les registres de la société.

II - Droit de préemption

Premier niveau du droit de préemption

Chaque associé consent au profit de **M. Mickaël POIRIER** et **Mme Virginie POIRIER née FORTIN** au prorata de leur participation au capital de la société un droit de préemption sur toute cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit, en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, de la totalité de ses parts sociales, de sorte qu'avant la mise en œuvre de la procédure d'agrément prévue au III ci-dessous, le cédant notifiera (« notification initiale ») son projet de cession à **M. Mickaël POIRIER** et **Mme Virginie POIRIER née FORTIN** pour information aux autres associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix par part

En cas d'exercice du droit de préemption, le prix unitaire de la part sera celui obtenu par l'associé cédant de la part d'un acquéreur de bonne foi.

En cas de désaccord sur la valeur des titres cédés, et conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, les parties peuvent recourir à une expertise et dans ce cas le prix sera déterminé à dire d'expert.

Les parties ont la possibilité de rétracter leur offre dans les trois jours de la notification de la valeur déterminée par l'expert par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Vos initia[redacted]

Si l'exercice du droit de préemption ne permet pas l'acquisition de la totalité des parts, et sauf volonté contraire du cédant, le droit de préemption sera réputé n'avoir jamais été exercé.

Deuxième niveau du droit de préemption

Si le droit de préemption du premier niveau n'est pas exercé, dans ce cas, chaque associé consent aux autres associés un droit de préemption au prorata de leur participation sur toute cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit, en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, de ses parts sociales, de sorte qu'avant la mise en œuvre de la procédure d'agrément prévue au III ci-dessous, le cédant notifiera (« notification initiale ») son projet de cession à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et les informations suivantes s'il s'agit d'une personne morale : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix par part.

Au cas où un ou plusieurs des associés n'exerceraient pas ou n'exerceraient pas en totalité leur droit de préemption à titre irréductible, les autres associés disposeront à titre réductible d'un droit de préemption au prorata de leur participation respective après exercice de leur droit de préemption à titre irréductible.

A compter de la réception de la notification initiale, chaque associé non cédant devra faire connaître sa décision d'acquérir dans le délai d'un mois.
En outre, la cession éventuelle des parts à un tiers ne pourra intervenir avant l'expiration d'un délai supplémentaire d'un mois permettant aux associés non cédants d'exercer leurs droits de préférence à titre réductible.

En cas d'exercice du droit de préemption, le prix unitaire de la part sera celui obtenu par l'associé cédant de la part d'un acquéreur de bonne foi.

En cas de désaccord sur la valeur des titres cédés, et conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, les parties peuvent recourir à une expertise et dans ce cas le prix sera déterminé à dire d'expert.

Les parties ont la possibilité de rétracter leur offre dans les trois jours de la notification de la valeur déterminée par l'expert par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si l'exercice des droits de préemption ne permet pas l'acquisition de la totalité des parts, et sauf volonté contraire du cédant, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses parts au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des parts qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Toute cession de parts intervenue en violation des dispositions ci-dessus est nulle.

Lorsque tout ou partie des parts dont la cession est projetée n'aura pas été acquise dans les conditions ci-dessus prévues, l'associé cédant devra se soumettre à la procédure d'agrément ci-après.

Vos initial[redacted]

Les mutations intervenant par décès ou par donation au profit d'un ascendant ou descendant sont exclues du présent droit de préemption.

Les opérations d'augmentations de capital, de fusions, de scissions et d'apports partiels d'actifs sont exclues du présent droit de préemption.

III - Agrément

1 - Après purge du droit de préemption du premier et second niveau ci-dessus, les parts sociales ne peuvent être cédées à qui que ce soit, qu'avec l'agrément préalable des associés et/ou des titulaires des droits démembrés ayant droit de vote, par décision collective extraordinaire dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après.

2 - A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant ou le détenteur de droits démembrés cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit consulter les associés selon les modes fixés à l'article 23 ci-après sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée, la décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Vos initiale[redacted]

3 – Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcé des parts sociales.

4 - Les dispositions qui précédent 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, aux nus propriétaires ou aux usufruitiers,*
- *et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré.*

Article 13 : DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

I - Décès

Tout ayant droit, tout dévolutaire, pour devenir associé et/ou titulaire d'un droit démembré (en usufruit et/ou en nue-propriété), doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement. La transmission est libre revanche si l'ayant droit ou le dévolutaire est déjà associé.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demander leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

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, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Durant la période allant du décès de l'associé à l'agrément ou à la cession des parts sociales, ces dernières ne donneront aucune possibilité aux héritiers ou légataires de l'associé décédé de participer aux décisions même par représentation. Les majorités ainsi définies aux présents statuts seront calculées en faisant abstraction des voies attachées auxdites parts.

Néanmoins, lesdites parts donneront vocation aux bénéfices et aux pertes éventuelles.

Vos [redacted]

II - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé ou un titulaire de droit démembré peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

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

L'associé qui se retire à droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

En cas de démembrement des parts sociales, l'équivalent du droit de l'usufruit est assuré par le mécanisme de la subrogation réelle. Qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du code civil.

En cas d'attribution par la société à l'associé retrayant d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social ; cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

Sauf décision contraire des associés restants, le remboursement est effectué en douze fractions égales, sans intérêt en sus, de mois en mois, la première étant exigible un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

En cas de retrait en cours d'exercice social, il sera effectué sauf décision contraire des associés restants une répartition prorata temporis du résultat de l'exercice entre eux et le retrayant partant à compter de la date d'entrée en jouissance.

Article 14 : NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ou droits démembrés sur ces parts peuvent faire l'objet d'un nantissement, constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, le titulaire des parts ou des droits dont le nantissement est envisagé, doit obtenir, au préalable, le consentement des autres associés, nus propriétaires ou usufruitiers selon le cas au projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés, nus-propriétaires ou usufruitiers par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Vos initia[redacted]

Chaque associé, chaque nu-propriétaire, chaque usufruitier, selon la nature des droits concernés, peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés, nus-propriétaires ou usufruitiers exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts ou droits démembrés qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé, nu-propriétaire ou usufruitier 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 auquel la gérance a donné son accord, doit pareillement être notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés, nus-propriétaires ou usufruitiers.

Les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts.

Si la vente a eu lieu, les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 15 : DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété, d'une part, emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers.

Chaque part ou droit démembré est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires exclusivement ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote s'exercera conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts.

Article 16 : RESPONSABILITE DES ASSOCIÉS

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés, ou en cas de démembrement chacun des usufruitiers et/ou des nus-propriétaires, n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Vos initiales VP NP

Par exception, les présents statuts entendent limiter la responsabilité de **M. Louka POIRIER et de Mme Lila POIRIER**, associés mineurs, au montant de leurs apports en numéraire effectués lors de la constitution de la société, et ce jusqu'à leur majorité. Ainsi, tout éventuel passif excédentaire restera expressément à la charge exclusive des autres associés majeurs.

Article 17 : DECONFITURE - FAILLITE PERSONNELLE - LIQUIDATION DES BIENS ou REGLEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIÉ

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judicaire atteignant un associé et à moins que les autres ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

TITRE TROISIEME
- ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ -

Article 18 : GERANCE - NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

I - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisi parmi les associés ou les titulaires de droits démembrés désignés par décision ordinaire sous les réserves précisées à l'article 24 ci-après.

Les premiers Gérants de la Société, pour une durée indéterminée, sont :

- **M. Mickaël, Henri, Georges POIRIER**
  né le [redacted] à [redacted]
  de nationalité [redacted]
  Demeurant au [redacted]

- **Mme Virginie, Mathilde POIRIER**
  née FORTIN, le [redacted] à [redacted]
  de nationalité [redacted]
  Demeurant au [redacted]

à ce présents et intervenants, qui déclarent accepter ces fonctions et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

II - Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation des biens, son règlement judicaire, sa démission ou sa révocation.

Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés ou, à défaut, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

Vos initi[redacted]

III - Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision extraordinaire des associés, l'associé gérant participant au vote. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

IV - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés, ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec avis de réception. La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée générale des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants. La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessus.

V - Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la société.

Article 19 : POUVOIRS DE LA GERANCE

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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. Toutefois, un gérant ne peut conférer une délégation de pouvoirs qu'avec l'accord de tous les gérants.

Article 20 : REMUNERATION DE LA GERANCE

Les fonctions de gérant peuvent donner droit à rémunération fixée par décision ordinaire des associés. Il peut également prétendre au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

Article 21 : RESPONSABILITE DU GÉRANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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.

Vos [redacted]

TITRE QUATRIEME
- DÉCISIONS COLLECTIVES -

Article 22 : OBJET

Les décisions collectives ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour des opérations excédants leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

Article 23 : MODES DE CONSULTATION

I - La volonté des titulaires des droits de vote s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés et les titulaires de droits démembrés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés ou les titulaires de droits démembrés exprimé dans un acte.

A - Assemblée Générale

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout associé et/ou titulaire de droits démembrés non-gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés ou des titulaires de droits démembrés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation par écrit nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou consultation écrite.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé ou le titulaire de droits démembrés demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés et/ou des titulaires de droits démembrés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolution, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non-associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et/ou à tout titulaire de droits démembrés et sans aucune restriction, s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société en est dépourvue.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des heures distincts, seule est retenue et régulière, la convocation faite pour les jours et heures les moins éloignés, étant entendu qu'auront été respectés les délais et formes prescrits aux autres paragraphes du présent article.

Vos [redacted]

S'il le préfère, l'associé et/ou le titulaire de droits démembrés demandeur peut solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite, par tous moyens y compris par email quinze jours au moins avant la réunion, à chacun des associés.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Si tous les associés et/ou les titulaires de droits démembrés sont présents ou représentés, l'assemblée peut se tenir valablement et sans délai.

L'assemblée est présidée par le gérant ou, à défaut, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents.

La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la Loi, établi et signé par le gérant, et, le cas échéant, par le Président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

B - Consultation écrite

I - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés et/ou des titulaires de droits démembrés sont transmis à chacun de ceux-ci par tous moyens y compris par email sous la réserve que ces moyens permettent d'obtenir un accusé de réception.

Les associés et/ou des titulaires de droits démembrés disposent d'un délai de QUINZE jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formule par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé et/ou des titulaires de droits démembrés n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

II - Tout associé et/ou des titulaires de droits démembrés a droit de participer aux décisions quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé et/ou des titulaires de droits démembrés peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé exclusivement justifiant de son pouvoir.

III - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la Loi.

Vos initial[redacted]

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Article 24 : DÉCISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant pas les modifications statutaires, étant précisé que la nomination, la révocation des gérants, même statutaires, ainsi que la fixation de leur rémunération, sont de leur compétence.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés et/ou des titulaires de droits démembrés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représenté.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant ; de plus, le gérant associé prendra part au vote.

Article 25 : DÉCISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant modification des statuts.

Sauf majorité spécifique prévu par les présents statuts, les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité s'il s'agit :
  - de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé,
  - de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
  - d'opter pour le régime fiscal de l'Impôt sur les Sociétés.
- par des associés et/ou des titulaires de droits démembrés représentant au moins les deux/tiers du capital social pour toute autre décision extraordinaire et notamment :
  - pour contracter tout emprunt autre que les découverts en banque,
  - pour réaliser tout achat, vente ou échange d'immeubles ou de droits immobiliers,
  - pour constituer toute hypothèque sur les immeubles sociaux,
  - pour acquérir, apporter ou céder tout ou partie des biens sociaux à une Société constituée ou à constituer,
  - pour la conclusion, la modification et la résiliation de tout bail et convention de location,
  - pour augmenter ou réduire le capital social,
  - pour agréer les transmissions de parts sociales.

Article 26 : DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Les associés et/ou les titulaires de droits démembrés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des 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.

Vos [redacted]

Article 27 : DROIT DES ASSOCIÉS LORS D'UN DEMEMBREMENT

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprime dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précédent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre, avec participation et voix consultative du nu-propriétaire, à l'exception :

- du changement de la nationalité de la société ou d'augmentation des engagements d'un associé,
- de la transformation de la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,

Où le droit de vote s'exerce de façon conjointe et invisible par l'usufruitier et le nu- propriétaire qui seront tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi le ou les usufruitiers ou nus-propriétaires des parts sociales concernées. A défaut d'entente, il appartient au titulaire de droits démembrés le plus diligent de faire designer par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

TITRE CINQUIEME
- EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION
ET REPARTITION DES BENEFICES – AVANCES D'ASSOCIES

Article 28 : EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis la signature des présents statuts jusqu'au **31 décembre 2026**.

Article 29 : DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

Vos in[redacted]

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte des profits et pertes ainsi que le bilan de la société.

Article 30 : DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice (en ce compris tous écarts de réévaluation qui viendraient à être constatés), sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions et amortissements s'il y a lieu selon décision de la gérance.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire déterminé ainsi qu'il est dit ci-après sous l'article 31.

L'assemblée générale peut décider d'affecter le bénéfice ainsi constitué en report à nouveau bénéficiaire après application des dispositions de l'article 31 ci-après tenant aux dividendes statutaire et exceptionnel.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse ou figureraient à l'actif social des produits dits de capitalisation, tels que des bons et contrat de capitalisation ou le cas échéant des contrats d'assurance vie, le résultat de l'exercice sera déterminé de la manière suivante :

- A la clôture de chaque exercice, il y aura lieu d'évaluer les produits de capitalisation à leur valeur liquidative à cette date. Cette valeur s'entend de la valeur communiquée par l'organisme financier, la banque et/ou la compagnie d'assurance gestionnaire du contrat. Cette valeur sera comparée à la valeur liquidative des contrats à l'ouverture de l'exercice, et pour le premier exercice aux capitaux investis sur chacun des contrats sous déduction des frais d'entrée.

- Pour chaque exercice, il y aura lieu le cas échéant de faire une compensation entre les écarts positifs et négatifs constatés pour l'ensemble des produits de capitalisation, afin de déterminer un montant net des écarts.

- S'il est constaté un écart net positif, celui-ci sera considéré comme faisant partie du bénéfice comptable de l'exercice et il pourra, si l'assemblée des associés le décide, faire l'objet d'une distribution.

- En revanche, s'il est constaté un écart négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en diminution du résultat de l'exercice.

Article 31 : REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

31.1 En cas de démembrement des parts sociales, le droit au résultat courant et exceptionnel de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine (revenus, plus-values et moins-values sur biens et valeurs mobilières et sur biens et droits réels immobiliers détenus directement par la société, même en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées, écart de réévaluation et produit du rachat des produits de capitalisation, etc ...), appartient (ou incombe) en pleine propriété à l'usufruitier.

Vos initia[redacted]

31.2 Le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, ou du report à nouveau revient au nu-propriétaire, sauf le droit pour l'usufruitier de compléter son dividende par prélèvement sur lesdites réserves, primes ou report à nouveau, ainsi dans ce dernier cas, les sommes distribuées lui reviennent en quasi-usufruit.

31.3 Dans le but de permettre à un associé de faire face au remboursement de prêts qu'il aurait contractés pour l'acquisition des parts sociales de la société, le gérant pourra procéder au versement aux associés d'acomptes anticipés qui s'imputeront sur la distribution des dividendes de l'exercice en cours qui sera décidée par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes dudit exercice.

Si les acomptes ainsi versés au cours d'un exercice déterminé venaient à s'avérer supérieurs aux dividendes attribués aux associés, ces derniers seront tenus de procéder, dans les 15 jours de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes et déterminé la fraction du bénéfice réalisé devant être distribué, au versement dans la caisse sociale de l'excédent constaté, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou sommation de payer.

A défaut de versement dans le délai ci-dessus stipulé les sommes dues porteront intérêts dans les conditions fixées par le gérant.

Article 32 : REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, puis sur les réserves, le solde étant inscrit en report à nouveau, sauf décision des associés et/ou des titulaires de droits démembrés de le supporter proportionnellement à leurs droits dans le capital souscrit.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférente à ces parts sera supportée par le seul usufruitier.

Article 33 : DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Pour faciliter les cessions de parts sociales au cours de la vie sociale ou informer les ayants droit d'un associé décédé, la valeur indicative des parts sociales pourra être déterminée chaque année lors de l'assemblée générale ordinaire approuvant les comptes de l'exercice précédent.

Article 34 : AVANCES D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

Vos initiale[redacted]

TITRE SIXIEME
- DISSOLUTION – LIQUIDATION -

Article 35 : DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun évènement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judicaire 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 36 : ASSEMBLEE GENERALE – LIQUIDATION - LIQUIDATEURS

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs à moins qu'ils n'aient déjà été limitativement déterminés par les présentes et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraine la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales dans les conditions ci-après définies en cas d'existence de parts sociales démembrées :

- Partage de l'actif social en présence de parts démembrées :

Les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) à moins que les parties, nus propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

Vos [redacted]

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus-propriétaires et usufruitiers notifié au liquidateur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la liquidation, le liquidateur sera tenu de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance, et il sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes le liquidateur sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds à un seul d'entre eux moins qu'il n'ait reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre desdits usufruitiers adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la liquidation.

Article 37 : CLOTURE

La clôture de la liquidation est constatée par une assemblée générale ordinaire.

Article 38 : REGIME FISCAL

Les associés déclarent soumettre la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

TITRE SEPTIEME
- DISPOSITIONS DIVERSES –

Article 39 : 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 40 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

Article 41 : DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile, en leur demeure respective sus indiquée.

Vos init[redacted]

Article 42 : JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIÉTÉ - POUVOIRS

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Un état des actes accomplis a été établi et est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle des desdits actes.

Tous pouvoirs sont donnés à **M. Mickaël POIRIER et Mme Virginie POIRIER avec la faculté d'agir ensemble ou séparément** à l'effet de prendre au nom et pour le compte de la société les engagements suivants :

- régler les différents frais relatifs à la constitution et à l'immatriculation de la présente société,
- signer tous actes et pièces y afférents, faire toutes déclarations nécessaires,
- ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation auprès de la Banque Populaire Grand Ouest, agence de [redacted]
- signer un acte de vente de la parcelle de terrain n° 22 au prix de 57 595 euros, et de la parcelle de terrain n° 23 au prix de 46 915 euros, situées [redacted] droits et frais en sus.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social,
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés,
- et généralement pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Article 43 : ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Vos initiale[redacted]

Fait à MAYENNE, le 04/11/2026 en deux exemplaires,

M. Mickaël POIRIER
(Signature précédée de la mention « lu et approuvé – Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant » Bon pour la non revendication de la qualité d'associé pour la moitié des parts sociales souscrites par mon épouse»)

" lu et approuvé - Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant " Bon pour la non revendication de la qualité d'associé Bon pour mon épouse

[redacted]

Mme Virginie POIRIER
(Signature précédée de la mer
pour la non revendication de l

" lu et appr
de co-gérante "
qualité d' assoc
par mon [redacted]

Pour Mme Lou POIRIER
Mme Virginie POIRIER en v
(Signature précédée de la mer

" lu et appr

M. Louka POIRIER
Re[redacted]ne Virginie POIRIER, administrateurs légaux

M[redacted]
Re[redacted]Virginie POIRIER, administrateurs légaux

ANNEXE 1
ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les soussignés :

M. Mickaël, Henri, Georges POIRIER
né le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

Mme Virginie, Mathilde POIRIER
née FORTIN, le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

Demeurant ensemble au [redacted]

Mme Lou, Colette, Catherine POIRIER
née le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

Demeurant au [redacted]

Représentée par Mme Virginie POIRIER en vertu d'un pouvoir en date du 31 octobre 2026

M. Louka, Gilbert, Alain POIRIER
né le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

Demeurant au [redacted]

Représenté par M. Mickaël POIRIER et Mme Virginie POIRIER, administrateurs légaux

Mme Lila, Gaëlle, Marine POIRIER
née le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted]

Demeurant au [redacted]

Représentée par M. Mickaël POIRIER et Mme Virginie POIRIER, administrateurs légaux

ont dressé un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation. Cet état sera annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du code civil.

Les actes accomplis avant immatriculation et à reprendre sont les suivants :

NEANT

Fait à [redacted] le 04/11/2026

M. Mickaël POIRIER

[redacted]

Pour Mme Lou POIRIER

Mme [redacted] n date du 31 octobre 2026

M. Lou

[redacted]

POUVOIR

La soussignée, **Mme Lou POIRIER**,
demeurant [redacted]

Constitue par les présentes, comme son mandataire spécial,

Mme Virginie POIRIER, demeurant [redacted]

et lui donne pouvoir de, pour elle et en son nom, prendre part à la constitution d'une société civile dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- dénomination : **3LP-immo**,
- objet principal : L'acquisition, la gestion, l'administration et l'exploitation sous toutes formes, par bail, location ou autrement, à toute personne physique ou morale, avec ou sans promesse de vente, quel que soit leur mode d'acquisition (achat, apport, échange, construction ou autrement), ou de financement (emprunt, crédit-bail), de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers, et le cas échéant, la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés.
- durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés,
- siège social : [redacted]
- capital : 2 000 euros, divisé en 200 parts sociales de 10 euros chacune.

Effectuer le dépôt des fonds correspondant aux parts sociales souscrites et établir les statuts de la Société en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et les stipulations qui précèdent.

Notamment, prévoir les modalités de cession et de transmission des parts sociales ; arrêter les dispositions relatives à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à la constitution de réserves ; nommer le ou les gérants, déterminer la durée de leur mandat, leurs pouvoirs dans les rapports avec les associés ainsi que leur rémunération ; nommer, le cas échéant, les Commissaires aux Comptes.

Prendre toutes décisions et, le cas échéant, donner mandat de prendre pour le compte de la Société, dans les statuts ou en annexe, des engagements conformes à son objet pendant la période antérieure à son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Aux effets ci-dessus, signer les statuts ainsi que tous actes, pièces et procès-verbaux relatifs à la constitution de la Société, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à SAINT BAUDELLE,
Le 31 octobre 2026.

Mme Lou POIRIER

[redacted]

[redacted]