RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

3R IMMO

société civile immobilière
au capital de 360 euros

siège social : 31 rue de la Gare - ZA
67330 DOSSENHEIM SUR ZINSEL

453 565 822 RCS SAVERNE

STATUTS

Mis à jour le 15 juillet 2024

certifiés conformes

Signé par :
Monsieur Philippe ROSER

Article 1 - Forme

La société a la forme d'une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978 et ses textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Article 2 - Objet

La société a pour objet l'acquisition, la propriété, la gestion, la location de tous biens meubles ou immeubles qui lui appartiendront et plus généralement toutes opérations civiles se rattachant à cet objet.

Article 3 - Dénomination

La dénomination de la société est : **"3 R IMMO"**

Les actes et documents émanant de la société et destinée aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » (S.C.I.) puis de l'énonciation du montant du capital social ; ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation du Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à ZA 31, rue de la Gare à 67330 DOSSENHEIM sur ZINSEL.

Le siège social peut être transféré en tout autre lieu de la ville par simple décision de la gérance et partout ailleurs par décision collective extraordinaire

Article 5 - Durée - Prorogation - Dissolution

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, les associés devront être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La dissolution de la société interviendra de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi ou le cas échéant celles évoquées aux présents statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens, le redressement judiciaire, la dissolution ou la disparition d'un ou plusieurs associés, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Article 6 - Apports

Les fondateurs effectuent les apports en numéraire suivants à la société :

- Monsieur Marc ROSER 120 €uros
- Monsieur Philippe ROSER 120 €uros
- Monsieur Jean Luc ROSER 120 €uros

soit au total la somme de 360 €uros.

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport dans les 8 jours de la demande qui leur sera faite par la gérance.

Article 7 : Intervention des conjoints

Aux présentes sont intervenues les conjointes des associés :

Madame Carine GRESSEL épouse ROSER , née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] de Monsieur Marc ROSER

Madame Sylvie BACH épouse ROSER, née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] de Monsieur Philippe ROSER

Madame Valérie SCHEURER, née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] de Monsieur Jean Luc ROSER,

qui déclarent avoir été informées de la souscription par leur conjoint des parts sociales ci-dessous visées au moyen de fonds dépendant de la communauté bien existant entre eux et ne pas revendiquer la qualité d'associée.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 360€, divisé en 36 parts sociales de 10€ chacune, numérotées de 1 à 36, entièrement libérées et attribuées aux associés comme suit :

-•La société MCDJ INVEST, à concurrence de Numérotées de 1 à 12	12 parts
-•La société RPS, à concurrence de Numérotées de 13 à 24	12 parts
-•La société RVJ Invest, à concurrence de Numérotées de 25 à 36	12 parts
SOIT AU TOTAL	36 PARTS

Article 9 - Modification du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés. Ces opérations interviendront selon tout mode approprié et seront effectuées dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

Si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute cession ou acquisition de droits nécessaires.

Article 9 - Représentation des parts

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

Les droits de chaque associé résultent seulement des statuts de la société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations des parts sociales, qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Article 10 - Incidence du régime de communauté sur la qualité d'associé

S'il est fait emploi de biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir les parts sociales la qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil la qualité d'associé est également reconnue pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

A cet effet, l'époux apporteur ou acquéreur de parts doit, un mois avant la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, avertir son conjoint, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du projet d'apport ou d'acquisition l'acception de l'apport ou l'agrément de l'acquéreur vaut pour les deux époux.

Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint n'acquiert la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés. Lors de la délibération sur l'agrément l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte.

En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts .

Article 11 - Droits résultant des parts sociales

Les parts sociales confèrent à chaque associé :

a) Un droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit de :

- obtenir une fois par an, communication des livres et des documents sociaux
- poser à tout moment des questions écrites sur la gestion sociale, à la gérance, qui dispose d'un délai d'un mois pour y répondre.
- participer aux décisions collectives d'associés
- prétendre aux fonctions de gérant

b) Un droit sur les bénéfices, les réserves, le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement de la fraction du capital social qu'elle représente, à une part proportionnelle de la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves, et le boni de liquidation.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

c) Un droit au maintien des engagements sociaux

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

d) Comptes courants d'associés

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêts et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds porteront intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne seront possibles que moyennant préavis minimum de 12 mois.

Article 12 - Obligations attachées aux parts sociales

Chaque associé est soumis aux obligations suivantes :

a) Obligation aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre des parts sociales qu'ils possèdent à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

b) Obligation de respecter les statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société ni s'immiscer dans les actes de son administration.

Article 13 - Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice par le plus diligent.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour un droit quelconque notamment en cas d'échange ou d'attribution de parts à l'occasion d'une opération telle qu'une réduction ou d'une augmentation de capital par augmentation de réserves, les droits sociaux isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leur propriétaires contre la société, les associés ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre de parts nécessaire.

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Article 14 - Cession de parts

a) Forme

La cession de parts doit être constatée par un écrit sous seing privé qui sera daté et précisera le nom et prénom du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées et le prix de cession.

La cession sera opposable à la société par le transfert sur le registre de la société.

Ce registre est tenu au siège de la société et est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Chaque feuillet contient notamment :

- les nom, prénom usuel et domicile de l'associé originaire et la date d'acquisition de ses parts
- la valeur nominale de ces parts
- les nom, prénom usuel du ou des cessionnaires des parts
- les nom, prénom usuel des personnes ayant reçu les parts en nantissement, le nombre des parts données et la somme garantie
- la date d'acquisition des parts de leur transfert de leur nantissement et de sa main levée
- la date de l'agrément et l'indication de l'organe social qui l'a accordé

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé ; ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

b) Cession entre associés, ascendants et descendants

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre ascendants et descendants.

Toutefois, la cession à un associé ne peut intervenir qu'après que le cédant ait tenté vainement de répartir les parts qu'il envisage de céder entre les associés, et selon des conditions identiques, notamment de prix, afin de conserver l'équilibre dans la répartition du capital. Ainsi, le cédant devra t-il soumettre son projet de cession à tous les associés, qui disposeront de deux mois pour acquérir le nombre de parts correspondant à la fraction de capital qu'ils détiennent respectivement. Dans cette hypothèse, si un ou plusieurs acquéreurs devait renoncer aux parts qui leurs sont ainsi réservées, lesdites parts seraient proposées à part égales aux autres associés.

c) Cession à des tiers

La cession des parts sociales à des personnes autres que celles visées à l'alinéa précédent doit être autorisée par une décision de la majorité des associés détenant la majorité des parts de la société.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts en fait notification avec demande d'agrément à la société et à chacun de ses co-associés et à la société par lettre recommandée ou lettre simple contre décharge.

Chaque associé dispose d'un délai d'un mois pour prendre position ; à défaut de réponse dans ledit délai, l'associé est réputé consentir à la cession.

Le gérant notifie à l'ensemble des associés la décision d'agrément ou de refus dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas d'agrément, le cédant disposera d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision par la gérance pour procéder à la cession ; à l'expiration de ce délai, il sera tenu de recommencer la procédure d'agrément.
En cas de refus d'agrément, chaque associé pourra se porter acquéreur des parts que le cédant projette de céder.

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

La demande de (s) associé(s) est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple remise contre décharge dans un délai de 15 jours à compter de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Cette demande indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Le gérant opère au vu des demandes présentées, le projet de répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, les associés peuvent, par décision collective prise à la majorité des associés et des parts, faire acquérir les parts par un tiers qu'ils désignent.

Le gérant notifie au cédant le nom du(es) acquéreur(s) proposés ainsi que le prix offert par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple remise contre décharge, dans un délai de 3 mois à compter de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut, au vu des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession.

Il peut également contester le prix et faire procéder à une expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'expert notifie son rapport à la société et à chaque associé. Jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite des parties du prix de la cession, ceux-ci peuvent renoncer à la cession.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié entre le cédant et le cessionnaire. Toutefois, ils seront pris en charge par le défaillant ou renonçant si le rachat des parts ne peut finalement intervenir.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière notification qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés ne décident dans ce délai la dissolution de la société.

Article 15 - Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues aux articles 1866 et suivants du Code Civil.

Article 16 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sous réserve d'une décision collective des associés prise à l'unanimité des associés et des parts ; les voix du retrayant n'étant pas prise en compte.

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

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par le Tribunal de Grande Instance du siège de la société.

L'associé qui se retire a le droit au remboursement de la valeur de ses droits fixée à l'amiable ou, à défaut, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernée sont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer à charge de soulte s'il y lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Les frais d'expertise sont à la charge du retrayant.

A la suite du retrait, le gérant opère la réduction de capital et l'annulation des parts.

Article 17 - Décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société se poursuit entre les associés survivants, les héritiers et ayants droits de l'associé décédé, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

Tout autre transmission des parts sociales est soumise à l'agrément des associés dans les conditions de l'article « cession des parts »

Article 18 - Gérance

a) Nomination du gérant

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personne physique, désignés pour une durée déterminée ou non.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Au cours de la vie sociale, le(s) gérant(s) est(sont) désigné(s) par une décision collective ordinaire des associés.

Le changement ultérieur du(es) gérant(s) ne donnera pas lieu à une modification statutaire.

b) Fin du mandat

Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision. Il lui appartient de notifier cette démission à la société et aux associés et de prendre toutes mesures nécessaires à son remplacement.

Le gérant est révocable par une décision collective ordinaire des associés ou par décision de justice pour cause légitime.

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

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution anticipée de la société.

c) Pouvoirs

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés :

- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés
- tous emprunts
- tous prêts quelconques consentis à des tiers.
- tous gages et nantissements, toutes constitutions d'hypothèques et de privilèges et toutes cautions
- tous échanges ventes, acquisitions et apports d'immeubles

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

- tous baux d'immeubles , soit comme preneur soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit au renouvellement
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés

et plus généralement tous engagement, de quelque nature que ce soit, supérieur **à 3 000 €uros**

d) Rémunération

La rémunération éventuelle du gérant sera fixée par décision des associés dans les conditions de l'article 19 des statuts

Il sera en tout état de cause, remboursé de l'ensemble des frais exposés dans le cadre de son mandat sur simple présentation des justificatifs.

Article 19 - Décisions collectives des associés

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises, sauf disposition légale dérogatoire, par la majorité des associés représentant plus de 2/3 du capital social.

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret 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 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 conforme par un seul gérant, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

Article 20 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et se finit le 31 décembre de chaque année.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Article 21 - Comptabilité et comptes annuels

Compte tenu de l'activité limitée de la société, c'est une comptabilité simplifiée qui sera tenue, par relevé des recettes et des dépenses.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice sous déduction des frais généraux et autres charges.

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

Par décision collective, les associés après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition prise lors de l'Assemblée Générale Annuelle statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les pertes, s'il en existe, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau sur décision des associés.

Article 22 - Liquidation

La dissolution de la société dans les cas prévus à l'article 5 ci-dessus 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 le gérant en exercice lors de la survenance de la liquidation, à moins que les associés ne lui préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ne participant pas au vote, ou à défaut par liquidation judiciaire.

DocuSign Envelope ID: E0C9AD0F-F4CB-4065-A16A-2D4DD3606FC5

Le liquidateur a tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution réaliser les éléments d'actif en bloc ou par éléments, 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 tout ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.