

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Extrait partageable des statuts de la SCI la Table Basse à sa création (avril 2022)

✓ **Les parties colorées ne font pas partie des statuts et ont pour but de résumer les idées importantes**

PLAN DE L'ACTE

TITRE I - CARACTÉRISTIQUES

ARTICLE 1 - FORME

ARTICLE 2 – OBJET

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

ARTICLE 4 - SIÈGE

ARTICLE 5 – DURÉE

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE – RETRAIT D'UN·E ASSOCIÉ·E – EXCLUSION D'UN·E ASSOCIÉ·E

ARTICLE 12 - MUTATION PAR DÉCÈS

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GÉRANCE

ARTICLE 13 - NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION

ARTICLE 14 - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIÉ·ES

CHAPITRE II : DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 - FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 16 – CONVOCATION

ARTICLE 17 - PROJET DE RÉSOLUTIONS – COMMUNICATION

ARTICLE 18 - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

ARTICLE 19 - TENUE DES ASSEMBLÉES

ARTICLE 20 - PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ARTICLE 23 - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

[ARTICLE 25 - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT](#)
[TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES](#)
[ARTICLE 26 - COMPTES COURANTS](#)
[ARTICLE 27 – PACTE D'ASSOCIÉS](#)
[ARTICLE 28 – CHARTE FINANCIÈRE](#)
[ARTICLE 29 - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN·E ASSOCIÉ·E](#)
[ARTICLE 30 - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ](#)
[ARTICLE 31 – LIQUIDATION](#)
[ARTICLE 32 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION](#)

TITRE I - CARACTÉRISTIQUES

✓ La Table Basse est une SCI qui a pour vocation de créer et d'administrer un habitat participatif à La Demerie, Châteaugiron. Le choix d'une SCI permet que la propriété des lieux soit collective et non individuelle.

ARTICLE 1 - FORME

La société a la forme d'une société civile, est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet la création et l'administration d'un lieu de vie commun à vocation d'habitation principale.

- Cette création pourra se faire par l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la prise à bail de toute sorte et pour toute destination, la mise en valeur, la transformation de toutes constructions et par tous travaux de viabilité, la construction pour toutes destinations, l'aménagement des biens et droits immobiliers en question ;
- Elle a également pour objet, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation, de tous immeubles et droits immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ;
- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à ces acquisitions et plus généralement à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou personnelles ou toutes autres garanties nécessaires ;
- La gestion de son propre patrimoine tant immobilier que mobilier quel que soit sa composition, et plus particulièrement le remploi de toutes liquidités lui appartenant, pouvant provenir notamment de la vente de ses actifs immobiliers ou mobiliers ;

➤ Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à ces objets ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : « La Table Basse ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « S.C.I », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège social est fixé à « La Demerie (35410) CHATEAUGIRON ».

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

ARTICLE 5 – DURÉE

La société est constituée pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (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 associé·es à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout·e associé·e peut demander au Président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

✓ Au moment de la création de la SCI, nous étions 4 et nous avons créé la société en apportant chacun officiellement 250€ (qui ont permis de payer les frais de création).

Apports en numéraire

❖ Monsieur Guillaume G. apporte la somme de DEUX-CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société

en formation auprès de l'étude du notaire soussigné. Conformément à l'article 810 Bis alinéa 1, cet apport à titre pur et simple est exonéré de tout droit d'enregistrement.

❖ Madame Anne-Laure M. apporte la somme de DEUX-CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'étude du notaire soussigné. Conformément à l'article 810 Bis alinéa 1, cet apport à titre pur et simple est exonéré de tout droit d'enregistrement.

❖ Monsieur Guillaume A. apporte la somme de DEUX-CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'étude du notaire soussigné. Conformément à l'article 810 Bis alinéa 1, cet apport à titre pur et simple est exonéré de tout droit d'enregistrement.

❖ Madame Laura P. apporte la somme de DEUX-CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'étude du notaire soussigné. Conformément à l'article 810 Bis alinéa 1, cet apport à titre pur et simple est exonéré de tout droit d'enregistrement.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un·e associé·e n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentant·es de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix. Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité définie dans le pact

d'associé·e ou à défaut à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associé·es défaillant·es ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé·e défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé·e défaillant·e envers la société.

Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées. Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

✓ **La propriété (collective) de la société est partagée en “parts” possédées par les différent-es associé-es. Il y a deux types d’associé-es, les associé-es de “rang A” (les habitant-es), et les associé-es de “rang B” (d’autres gens, qui peuvent être des “investisseur-euses” ou les ancien-nes habitant-es par exemple). L’idée étant que ces deux types de participant-es à la SCI n’auront pas les mêmes droits au niveau de la gouvernance (voir la suite).**

Total des apports

La valeur totale des apports est de MILLE EUROS (1.000,00 €).

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €).

Il est divisé en MILLE parts de catégories « A », d’UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1

à 1.000 inclus attribuées aux associé-es en proportion de leurs apports, savoir :

1°- à Monsieur Guillaume G., DEUX-CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 1 à 250 inclus, ci

.....250 parts

2°- à Madame Anne-Laure M., DEUX-CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 251 à 500 inclus,

ci.....250 parts

3°- à Monsieur Guillaume A., DEUX-CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 501 à 750 inclus,

ci.....250 parts

4°- à Madame Laura P., DEUX-CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 751 à 1.000 inclus, ci

.....250 parts

TOTAL, égal au nombre de parts composant le capital social, soit.....1.000 parts

Les parts de catégories « A » sont réservées exclusivement aux associé-es résidant au moment de

l’acquisition ou de la souscription des parts sociales, ou qui s’engagent à habiter dans un délai défini dans le pacte d’associé-es ou à défaut de 12 mois, dans les logements détenus par la société.

Les parts de catégories « B » seront créées à la suite d’une augmentation de capital faite par un·e

investisseur·euse c’est-à-dire une personne associée qui n’a pas pour vocation d’habiter dans un logement détenu par la société.

Application des dispositions de l’article 1832-2 du code civil

❖ Monsieur Guillaume G. et Madame Anne-Laure M. déclarent que les sommes apportées dépendent de la communauté de biens existant entre eux.

En application des dispositions prévues à l’article 1832-2 du Code civil, Monsieur Guillaume G. et Madame Anne-Laure M. :

- reconnaissent qu'ils ont été avertis du projet de constitution de la présente Société et de la possibilité qui leur est respectivement donnée par l'article 1832-2 du Code civil, de devenir personnellement associé·e à concurrence de moitié des parts souscrites par son époux.
- déclarent renoncer à user de cette faculté et, chacun en ce qui les concerne, à revendiquer la qualité d'associé·e des parts souscrites par son époux, sans préjudice du caractère commun de la valeur patrimoniale (ou « finance ») desdites parts.

❖ Monsieur Guillaume A. et Madame Laura P. déclarent que les sommes apportées dépendent de la communauté de biens existant entre eux.

En application des dispositions prévues à l'article 1832-2 du Code civil, Monsieur Guillaume A. et Madame Laura P. :

- reconnaissent qu'ils ont été avertis du projet de constitution de la présente Société et de la possibilité qui leur est respectivement donnée par l'article 1832-2 du Code civil, de devenir personnellement associé·e à concurrence de moitié des parts souscrites par son époux.
- déclarent renoncer à user de cette faculté et, chacun en ce qui les concerne, à revendiquer la qualité d'associé·e des parts souscrites par son époux, sans préjudice du caractère commun de la valeur patrimoniale (ou « finance ») desdites parts.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

✓ Il est possible de créer de nouvelles parts à la SCI. L'idée étant de créer des parts le temps que le groupe soit au complet. Par la suite, les nouveaux habitant·es pourront racheter leurs parts aux associé·es qui quittent le groupe.

Modalité

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associé·es être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé·es, devront, préalablement, être agréés dans les conditions déterminées dans le pacte d'associé·es.
- 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 créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL

✓ Il est possible de supprimer des parts à la SCI. Cela sert notamment lors d'une réduction des espaces de vie (par exemple, départ d'un habitat léger).

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associé·es, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées 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, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant 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, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

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 en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

✓ **Pour les décisions liées à la SCI chaque habitant·e associé·e a le même pouvoir de vote. Pour faire simple, on pourrait résumer en disant "1 habitant·e associé·e = 1 voix".**

En réalité, les statuts donnent à chaque associé·e habitant·e un très grand nombre de "voix" (le même nombre à chacun) et les non-habitant·es n'en ont qu'une. Ce qui fait que les non-habitant·es n'ont quasiment aucun pouvoir de décision.

Cas général

Le titre de chaque associé·e résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Pour toutes les décisions collectives, le nombre de voix détenu par chaque associé·e est déterminé de la manière suivante :

- **Pour les associé·es détenant des parts de Catégories « A » : nombres de parts de catégorie « A » / nombre d'associé·es détenant des parts de catégories « A »**
- **Pour les associé·es détenant des parts de catégories « B » : un·e associé·e détenant des parts de catégorie « B » dispose d'une voix.**

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 et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associé·es et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé·e aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social sauf dispositions contraires des statuts.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun·e des associé·es. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

Minorité

Dans les rapports entre associé·es et sans préjudice des droits des tiers, les associé·es mineur·es ou majeur·es sous tutelle ne sont tenu·es du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

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

Toutefois, dans l'hypothèse où la ou le mineur ou majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un·e des associé·es de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associé·es seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenu·es, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un ou l'une d'entre elles ou par un·e mandataire unique choisi·e parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le ou la mandataire sera désigné·e en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, l'usufruitier exerce le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée.

Pour toute décision, le nu-propriétaire bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier aux assemblées générales de la société auxquelles il assiste sans voix délibérative ; il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE – RETRAIT D'UN·E ASSOCIÉ·E – EXCLUSION D'UN·E ASSOCIÉ·E

Mutation entre vifs

✓ **On peut revendre nos parts de SCI mais pas n'importe comment : un protocole de cooptation permet aux habitant·es restant de valider l'entrée des nouveaux associé·es. Ce protocole est défini dans le pacte d'associé·es. Le contrat de vente peut être signé sans passer devant un notaire.**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au

registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Les cessions de parts sont soumises à la procédure d'agrément déterminée dans le pacte d'associé·es.

Exclusion d'un·e associé·e

✓ **Même si l'exclusion se veut un tout dernier recours, elle est possible pour pouvoir protéger le groupe.**

L'exclusion d'un·e associé·e pourra être prononcée par les autres associés aux termes d'une décision collective extraordinaire qui motivera sa décision, en cas de :

- Violation des présents statuts, du pacte d'associé·es, de la charte de financement
- Incapacité de l'associé·e, ayant entraîné une décision de mise sous protection par le juge des tutelles
- Causes d'exclusions visées au pacte d'associé·es
- Et d'une manière générale, tout comportement grave contraire à l'objet de la société, ses principes fondateurs ou l'esprit de la vie sociale.

L'exclusion est prononcée dans les conditions fixées dans le pacte d'associé·es.

Retrait d'associé·e

✓ **Il est possible de quitter le groupe (par exemple, si on déménage).**

Sans préjudice des droits des tiers, un·e associé·e peut se retirer totalement ou partiellement de la société dans les conditions déterminées dans le pacte d'associé·es.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout·e associé·e peut obtenir des autres associé·es leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts. Le consentement donné au projet n'emporte pas agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales. La procédure d'agrément déterminée dans le pacte d'associé·es est alors applicable.

ARTICLE 12 - MUTATION PAR DÉCÈS

✓ **En cas de décès d'un·e associé·e, ses héritier·es ne sont pas automatiquement associé·es même si les parts leur appartiennent. Les héritier·es peuvent revendre leurs parts ou passer par le processus de cooptation pour habiter sur le lieu.**

La qualité d'associé·e est transmise de plein droit entre associé·es à l'exclusion de tous autres ayants droit.

Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé·e, obtenir l'agrément de la collectivité des associé·es se prononçant dans les conditions du pacte d'associé·es.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GÉRANCE

✓ **Nommer des gérant·es permet d'éviter de passer par des AG pour réaliser les différentes opérations courantes de gestions (par exemple, payer un artisan). Nous avons pour l'instant décidé de nommer l'ensemble des habitant·es gérant·e, afin de partager la charge de travail.**

Gérer la SCI, comprend le fait de tenir la comptabilité, organiser le lieu et les travaux, les AG ou encore s'organiser pour avoir les papiers à jour accessibles.

ARTICLE 13 - NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION

La société est administrée par un·e ou plusieurs gérant·es prise parmi les associé·es ou en dehors d'eux, nommé·es et révoqué·es par l'assemblée générale ordinaire des associé·es.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérant·es cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout·e gérant·e est révocable par décision collective prise à la majorité absolue.

Les gérant·es sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout·e associé·e.

Un·e gérant·e peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun·e des associé·es, à son choix, par email, lettre simple contresignée ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Étant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant·e unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'elle aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau ou d'une nouvelle gérant·e.

ARTICLE 14 - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIÉ·ES

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

La première gérance est désignée en fin des présentes.

Les gérant·es, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associé·es, les gérant·es, ensemble ou séparément, peuvent :

- Engager les réparations et les travaux d'entretien nécessaires sur le patrimoine immobilier,
- Tenir la comptabilité de la SCI,
- Rédiger un rapport écrit annuel sur l'activité de la société et les perspectives d'avenir,
- Réunir les associé·es en assemblée générale ou les consulter par écrit,
- Répondre aux questions écrites posées par les associé·es.
- Accomplir tout acte figurant au pacte d'associé·es

Information des associé·es

Les associé·es ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérant·es doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associé·es. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

CHAPITRE II : DÉCISIONS COLLECTIVES

✓ Il existe plusieurs manières de prendre des décisions collectivement :

- **l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO), pour toutes les décisions courantes, la validation des comptes annuels etc. Pour ces décisions la majorité nécessaire est définie dans le pacte d'associé·e (actuellement, décisions par consentement).**
- **l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour les décisions inhabituelles comme la modification des statuts. En général ces AG ont des modes de décisions un peu plus restrictifs que les AGO d'où la différence. Dans notre cas la majorité nécessaire est la même que pour les AGO (voir pacte d'associé·e).**

- **Il est aussi possible de prendre des décisions sans AG (et sans les contraintes de convocations, ordre du jour, etc) s'il y a unanimité.**

En pratique pour les AG, tout le monde doit être convoqué 15 jours avant (par mail ça suffit) avec un ordre du jour. Cette convocation peut être faite par la gérance, ou par un nombre suffisant d'associés de rang A (1/4).

ARTICLE 15 - FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associé·es exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signatures privées.

ARTICLE 16 – CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un·e associé·e non gérant·e peut à tout moment, à son choix, par email, lettre simple contresignée ou par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associé·es sur une question déterminée.

Un·e ou plusieurs associé·es s'ils représentent au moins le quart des associé·es de catégorie A, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites, par email, lettre simple contresignée ou par lettres recommandées adressées tout·es les associé·es.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE 17 - PROJET DE RÉOLUTIONS – COMMUNICATION

✔ Chaque associé·e doit pouvoir avoir accès à tous les documents en lien avec l'ordre du jour de l'AG.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associé·es sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associé·es peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par email, soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé·e peut se faire assister, à ses frais, d'un·e expert·e choisi·e parmi les expert·es agréé·es par la Cour de Cassation ou les expert·es près d'une Cour d'Appel.

ARTICLE 18 - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

✓ **Tous les associé-es ont accès à l'AG et peuvent se faire représenter s'ils ou elles sont absent-es.**

Tout-es les associé-es, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout-e associé-e peut se faire représenter aux assemblées générales par un-e mandataire de son choix associé-e.

Chaque membre de l'assemblée dispose du nombre de voix défini à l'article 10.

ARTICLE 19 - TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée est présidée par la ou le gérant-e ou l'un-e d'eux ou elles. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un-e des associé-es, l'assemblée est présidée par celle-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée, présent-es et acceptant.

La fonction de secrétaire est remplie par un-e membre de l'assemblée, présent-e et acceptant.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur-e de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 20 - PROCÈS-VERBAUX

✓ **Il doit y avoir un compte-rendu pour chaque AG.**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom,

prénom et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, les nom et prénom des associé-es qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun-es d'eux ou elles, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes.

Il est signé par les gérant-es et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérant-es ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité prévue au pacte d'associé-e.

ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des

statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité prévue au pacte d'associé-e.

ARTICLE 23 - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

Les associé-es peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signatures privées, sans

être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

✓ La SCI doit tenir les comptes et faire une AGO les validant une fois par année civile. L'AGO choisit alors quoi faire des éventuels bénéfices ou comment combler les pertes.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 25 - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

I – Reddition de compte :

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associé·es dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associé·es peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, de les reporter à nouveau, ou de faire un don à une association ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associé·es à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associé·es soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associé·es peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et en cas d'insuffisance, et pour le solde, de les affecter en report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs.

A défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Les associé·es peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

II - Stipulation particulière en cas de démembrement de propriété :

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultat courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un·e associé·e. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits qu'ils détiennent en usufruit dans le capital, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, lequel résulte notamment de la cession d'immobilisations telles que titres de participation ou immeuble social, est, lorsqu'il est positif, soit réparti entre les nus-propriétaires à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées selon les règles du quasi-usufruit (sans besoin de fournir caution), soit affecté en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans distinction spéciale.

La décision d'affecter le résultat exceptionnel relève de la compétence des seuls usufruitiers.

Pareillement, les sommes prélevées sur les réserves sont l'apanage des nus-proprétaires, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leurs droits sur les sommes ainsi distribuées selon les règles du quasi-usufruit (sans besoin de fournir caution).

De même, le boni de liquidation éventuel sera réparti entre les nus-proprétaires à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées selon les règles du quasi-usufruit (sans besoin de fournir caution).

En cas de distribution prélevée sur les réserves, ou sur un résultat exceptionnel, ou au jour de la distribution du boni de liquidation, les usufruitiers pourront toutefois renoncer au report de leur droit d'usufruit sur le dividende correspondant qui sera alors réparti entre usufruitiers et nus-proprétaires, cette

répartition se faisant par application du barème de l'article 669 du Code Général des Impôts. Dans les rapports entre usufruitier et nu-proprétaire, toute perte née de l'exploitation courante

oblige définitivement l'usufruitier ; toute perte exceptionnelle incombe définitivement au nu-proprétaire.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - COMPTES COURANTS

✓ **De façon générale, la SCI n'a pas d'argent propre ni de sources de revenus (ou peu). Elle fonctionne en empruntant de l'argent (à la banque, aux associé-es). Les dettes de la SCI envers ses associé-es (par exemple pour rembourser les emprunts bancaires) sont enregistrées sur des Comptes Courants d'Associé-es. Les règles de gestion sont établies dans la charte financière qui complète les statuts.**

Les associé-es peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes et de leur rémunération, ainsi que les conditions de remboursement desdites sommes sont déterminées dans le pacte d'associé-e ou dans la charte financière.

ARTICLE 27 – PACTE D'ASSOCIÉ-ES

✓ **Le pacte d'associé-es complète les statuts mais est plus facile à modifier (via l'AGE), ce qui permet d'être plus souple, notamment au début de la formation du groupe. Le pacte d'associé-e est un contrat entre les différents associé-es sur les règles de gestion de la SCI.**

Les présents statuts sont complétés par un pacte d'associé-es adopté en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 28 – CHARTE FINANCIÈRE

✓ **La charte financière est le 3ème document fondateur. Il complète également les statuts. La charte financière a pour but de détailler les fonctionnements des Comptes Courants d'Associé-es et établit un contrat entre chaque associé-e et la SCI sur tout ce qui touche aux finances de la SCI dans la vie de tous les jours.**

Les présents statuts sont complétés par une charte financière adoptée en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 29 - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN·E ASSOCIÉ·E

Si un·e associé·e est mis·e en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet·te associé·e cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 30 - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation

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

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associé-es et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un·e associé·e personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un·e associé·e personne morale,

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

La mésentente entre les associé-es se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 31 – LIQUIDATION

✓ **Si la société est dissoute, on commence par rembourser les dettes (Comptes Courants d'Associé-es, banque etc), puis on partage les éventuels bénéfices entre tous les associé-s en fonction de leur nombre de parts.**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est

employé d'abord à rembourser aux associé·es le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associé·es au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 32 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation,

soit entre les associé·es au sujet des affaires sociales, soit entre les associé·es et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS