

SCI

STATUTS

LES SOUSSIGNÉS,

Indiquer : les nom, nom de jeune fille pour les femmes mariées, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, profession, régime matrimonial le cas échéant, domicile

- Zoran Dvořáková, né le 12/04/1960 à Prague, de nationalité Tchèque, demeurant Nad Šeberákem 2-4, 148000 Praha-Kunraticce, agissant en qualité de Gérant

- Josip Dvořáková, né le 13/07/1995 à Prague, de nationalité Tchèque, demeurant Nad Šeberákem 2-4, 148000 Praha-Kunraticce

- Vesna Dvořáková, née le 13/07/1995 à Prague, de nationalité Tchèque, demeurant Nad Šeberákem 2-4, 148000 Praha-Kunraticce

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière devant exister entre eux :

TITRE I - CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière, régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- Éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- Et généralement toutes opérations quelconques 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 - DÉNOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : SCI Beau Soleil

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales "S.C.I." et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : Chez le Rat, 87920 Condat-sur-Vienne

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - APPORTS

Les associés ont fait les apports suivants à la société :

Apports en numéraire :

- Zoran Dvořáková apporte la somme de 10000,0000 euros
- Josip Dvořáková apporte la somme de 5000,0000 euros
- Vesna Dvořáková apporte la somme de 5000,0000 euros

Soit au total la somme de 20000,00 euros, intégralement libérée.

Cette somme a été déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque [nom de la banque].

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 20000,00 euros.

Il est divisé en 200 parts de 100 euros chacune, numérotées de 1 à 200, entièrement libérées, souscrites en totalité par les associés et attribuées à chacun d'eux en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- à Zoran Dvořáková : 100 parts, numérotées de 1 à 100
- à Josip Dvořáková : 50 parts, numérotées de 101 à 150
- à Vesna Dvořáková : 50 parts, numérotées de 151 à 200

Total des parts formant le capital social : 200 parts.

Les soussignés déclarent expressément que ces parts sociales ont été réparties entre eux dans la proportion sus-indiquée.

Article 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par décision extraordinaire des associés.

Les associés peuvent déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser une augmentation ou une réduction de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, les fonds provenant de la libération des parts sociales

souscrites seront déposés dans les conditions et délais prévus par la loi et les règlements.

Article 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

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

Le titre de chaque associé résultera seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Article 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS 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 de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

Article 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Article 12 - CESSION DE PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés ainsi qu'au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'agrément de tous les associés. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ce projet.

La décision des associés n'a pas à être motivée et, en cas de refus d'agrément, elle ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

Si l'agrément est donné, la cession est parfaite et peut être régularisée au profit du cessionnaire. Si l'agrément est refusé, les associés disposent d'un délai de trois mois pour acquérir les parts à un prix fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

À défaut d'accord sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par écrit. Elles ne sont opposables à la société qu'après avoir été signifiées à cette dernière par acte extrajudiciaire ou acceptées par elle dans un acte notarié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et, en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

TITRE III - GÉRANCE

Article 13 - NOMINATION ET POUVOIRS DES GÉRANTS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés par décision ordinaire des associés, pour une durée limitée ou non.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la société. Toutefois, à titre de règlement intérieur, il est stipulé que les emprunts, les acquisitions et les ventes d'immeubles ne pourront être effectués qu'avec l'accord préalable des associés statuant à la majorité des deux-tiers du capital social.

La gestion comprend tous les actes de gestion et de disposition nécessaires à la réalisation de l'objet social, et notamment la faculté d'ouvrir des comptes bancaires, de souscrire des polices d'assurance, d'administrer les immeubles sociaux, d'encaisser tous loyers et autres sommes, de donner toutes quittances, de faire exécuter toutes réparations, travaux et constructions, de consentir tous baux et locations pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut agir au nom de la société, avec les mêmes pouvoirs que s'il était seul gérant, sauf le droit pour chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 14 - RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

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. Si

plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Article 15 - RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

La rémunération du ou des gérants est fixée par une décision ordinaire des associés. Elle peut être fixe ou proportionnelle, ou à la fois fixe et proportionnelle.

En outre, le ou les gérants ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 16 - RÉVOCATION ET DÉMISSION DES GÉRANTS

Le gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'en prévenir les associés trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, sauf accord des associés pour réduire ce délai.

TITRE IV - DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit de consultations écrites des associés, soit d'assemblées générales.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes annuels.

Article 18 - CONSULTATIONS ÉCRITES

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec accusé de réception, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu.

Article 19 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

En cas de réunion d'une assemblée, la convocation est faite par la gérance ou, à défaut, par tout associé, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, le lieu, la date et l'heure de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint. Le mandat doit être donné par écrit.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, coté et paraphé. Les procès-verbaux sont signés par le gérant ou, à défaut, par un associé désigné comme secrétaire de séance.

Article 20 - RÈGLES DE MAJORITÉ

Chaque associé a un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Les décisions ordinaires sont celles qui ne modifient pas les statuts. Elles sont prises à la majorité des parts sociales.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Elles sont prises à la majorité des deux tiers des parts sociales.

Toutefois, les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

TITRE V - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 21 - 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 écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31/12/2024.

Article 22 - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, conformément aux dispositions légales.

Il est en outre établi un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les comptes annuels et le rapport de gestion sont soumis à l'approbation des associés dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Article 23 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, s'il y a lieu, tous amortissements, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice, il est d'abord prélevé 5% pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Toutefois, l'assemblée des associés peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par les associés, inscrites à un compte spécial figurant au passif du bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 24 - DISSOLUTION

La société prend fin :

- Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation décidée dans les conditions de l'article 5 ;
- Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;
- Par l'annulation du contrat de société ;
- Par décision judiciaire ;
- Par décision anticipée des associés prise à l'unanimité.

Article 25 - LIQUIDATION

La liquidation de la société est effectuée conformément aux dispositions légales.

Le ou les liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution. À défaut, ils sont désignés par une décision collective des associés ou, si cela est impossible, par ordonnance du Président

du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le ou les liquidateurs représentent la société pendant la durée de la liquidation et disposent des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable, payer les créanciers et répartir le solde disponible entre les associés, proportionnellement à leurs droits respectifs.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation" ainsi que du nom du ou des liquidateurs sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les parts sociales restent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

À la clôture de la liquidation, les associés sont convoqués pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus à donner au liquidateur et pour constater la clôture de la liquidation.

TITRE VII - CONTESTATIONS

Article 26 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

À cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement délivrées à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

TITRE VIII - FORMALITÉS CONSTITUTIVES

Article 27 - NOMINATION DU PREMIER GÉRANT

Le premier gérant de la société nommé pour une durée indéterminée est :

Zoran Dvořáková

Article 28 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation a été présenté aux associés, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la société. Cet état est annexé aux présents statuts et la signature de ceux-ci emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 29 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge de la société.

Article 30 - PUBLICITÉ

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présents statuts 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 toutes formalités.

Fait à Condat-sur-Vienne

Le 05/09/2024

En 5 exemplaires originaux

Signature des associés précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé" :

Zoran Dvořáková

Josip Dvořáková

Vesna Dvořáková