

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « SCI RACINE »

Les soussignés :

1. **Madame Laetitia BRENE-FERNANDEZ** de nationalité française, née **COCHIN** à Châtellerault le 28/06/1969, demeurant au 867 route de Montagnol, La Margue, 12400 Saint-Félix-de-Sorgues.
2. **Madame Kim GOHON**, de nationalité française, née à Blois le 25/06/1996, demeurant au 27 Rue De Saussure, 75017 Paris.
3. **Monsieur Pierre GOHON**, de nationalité française, né à Blois le 29/01/1995, demeurant au 11 Avenue De La Liberté, 92400 Courbevoie. Marié le 29/08/2024 avec Alix Lecointre, sous le régime de la séparation de bien, contrat de mariage reçu par Me LEMOINE le 24/03/2024.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière devant exister entre eux.

ARTICLE 1 - FORME

La société est une Société Civile Immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet l'acquisition, notamment de parts de sociétés civiles d'attribution (SCIA), la propriété, la détention, l'administration, la gestion, la mise en location nue à titre onéreux et l'aliénation de tous immeubles, biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, détenus en pleine propriété ou en jouissance.

Elle pourra également réaliser tous travaux de rénovation, de construction, d'amélioration et d'entretien se rapportant auxdits biens, ainsi que toutes opérations civiles immobilières ou patrimoniales destinées à assurer la gestion et la transmission du patrimoine des associés, notamment par voie de cession, donation, démembrement ou partage des parts sociales.

Elle s'interdit toute opération à caractère commercial, et notamment toute activité d'achat en vue de la revente, de marchand de biens, de lotissement ou de promotion immobilière. Les opérations de démembrement de propriété des parts sociales sont autorisées dans le cadre de la transmission patrimoniale, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination de la société est : **SCI RACINE**.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : **867 route de Montagnol, La Margue, 12400 Saint-Félix-de-Sorgues**.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un autre département par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

KS

dB

PG

La durée de la société est fixée à **99 ans** à compter de son immatriculation au RCS.

ARTICLE 6 - APPORTS ET CAPITAL SOCIAL

Les apports en numéraire sont libérés intégralement à la signature des présents statuts, par versement des fonds entre les mains du gérant.

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants :

- **Madame Laetitia BRENE : 480 €**
- **Madame Kim GOHON : 10 €**
- **Monsieur Pierre GOHON : 10 €**

Le capital social total est fixé à la somme de **500 euros**. Il est divisé en **50 parts sociales** de 10 euros chacune, attribuées aux associés proportionnellement à leurs apports :

- **À Madame Laetitia BRENE : 48 parts** (numérotées de 1 à 48)
- **À Madame Kim GOHON : 1 part** (numérotée 49)
- **À Monsieur Pierre GOHON : 1 part** (numérotée 50)

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne peuvent être représentées que par des titres nominatifs inscrits au nom de leur titulaire sur un registre tenu à cet effet par la société.

Chaque part ouvre droit à une voix dans les assemblées générales. Les droits de vote et les droits aux dividendes sont proportionnels au nombre de parts détenues.

ARTICLE 7 - RÉGIME FISCAL

La société est placée sous le régime de l'**Impôt sur le Revenu (IR)** de plein droit. Les bénéfices, qu'ils soient ou non distribués, sont imposés entre les mains des associés, proportionnellement à leurs droits dans le capital.

Les associés déclarent expressément formuler l'option pour l'assujettissement de la société à la **Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)**.

ARTICLE 8 - GÉRANCE

Est nommée unique gérante de la société pour une durée indéterminée : **Madame Laetitia BRENE** (née COCHIN). Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social.

ARTICLE 9 - CESSIONS DE PARTS

Toute cession de parts sociales à un tiers, un conjoint ou un héritier est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité absolue des parts sociales.

Clause de préemption :

En cas de cession, les autres associés ont un droit de priorité pour racheter les parts avant qu'elles ne soient proposées à un tiers ou à un conjoint.

Handwritten signatures: *KB*, *PG*, *KG*

En cas de divorce de Pierre GOHON, l'épouse ne peut pas devenir associée, même si elle se voit attribuer les parts dans le cadre du partage.

ARTICLE 10 — TRANSMISSION ET DÉMEMBREMENT DES PARTS

Les statuts prévoient expressément les règles applicables en cas de démembrement de propriété des parts, dans une perspective de transmission patrimoniale :

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le droit de vote aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires appartient exclusivement à l'usufruitier.

Le nu-proprétaire doit être convoqué aux assemblées et a le droit d'y assister (même sans voter).

Le démembrement doit être notifié à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte notarié.

ARTICLE 11 — DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ — AGRÉMENT DES HÉRITIERS

11.1 — Principe de continuation : En cas de décès d'un associé, la société continue avec les associés survivants et les héritiers ou légataires du défunt, conformément à l'article 1870 du Code civil. Les associés survivants ont la priorité pour racheter les parts du défunt.

11.2 — Clause d'agrément des héritiers et légataires : Conformément à l'article 1870, alinéa 1, du Code civil, l'entrée des héritiers ou légataires d'un associé décédé dans la société est soumise à l'agrément préalable des associés survivants, exprimé dans les conditions prévues par les présents statuts. Cette clause s'applique à toute mutation entre vifs ou à cause de mort, y compris en cas de décès.

11.3 — Refus d'agrément : En cas de refus d'agrément, les héritiers ou légataires n'acquièrent pas la qualité d'associé. Ils ont droit au rachat de la valeur des parts du défunt, dans les conditions de l'article 1870-1 du Code civil. Le prix est déterminé, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné par le président du tribunal judiciaire.

11.4 — Désignation de Diane GOHON : En cas de décès de Monsieur Pierre GOHON, la société continuera avec les associés survivants et avec Diane GOHON, fille de Monsieur Pierre GOHON, pour les parts sociales qui lui seraient dévolues par la loi, par testament ou par tout acte successoral, conformément à l'article 1870 du Code civil. Diane GOHON est dispensée d'agrément.

ARTICLE 12 — EXERCICE SOCIAL ET COMPTABILITÉ

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

Le premier exercice commence le jour de l'immatriculation au RCS et se termine par dérogation le 31 décembre 2027. Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

Le gérant tient : Un livre-journal et un grand livre ; Un inventaire annuel ; Un registre des mouvements de parts ; Un registre des procès-verbaux des assemblées générales.

À la clôture de chaque exercice, le gérant établit :

ds
b
PG

Le bilan, le compte de résultat et les annexes ; Un rapport de gestion soumis à l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 13 — AFFECTATION DU RÉSULTAT

Sur le résultat bénéficiaire de l'exercice, l'assemblée générale ordinaire décide :

De la dotation aux réserves ;

De la distribution des dividendes aux associés, proportionnellement à leurs parts.

En cas de perte, celle-ci est imputée sur les réserves, puis reportée à nouveau.

ARTICLE 14 — FRAIS DE CONSTITUTION

Les frais de constitution de la société (honoraires, droits d'enregistrement, frais de publicité légale) sont à la charge de la société et portés en charges d'établissement.

Fait à Saint-Félix-de-Sorgues, le 16/08/2026 en 4 exemplaires originaux.

Signatures des associés précédées de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

- Madame Laetitia BRENE, la Gérante

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

LBRENE

- Madame Kim GOHON

« lu et approuvé »

Lu et Approuvé

KG

- Monsieur Pierre GOHON

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

[Signature]

LB

P-G.