

STATUTS
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
« SCI RASCASSA »

Au capital social de 1 000 euros
Siège social : 760 avenue des Caroubiers – 06230 Villefranche-sur-Mer
RCS Nice — en cours d'immatriculation

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1) La société AMBERJACK, société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) au capital social de 11 466 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 892 654 583, dont le siège social est situé 3 Camin Louis Bellone – 06200 Nice, représentée par son Président en exercice, Monsieur César CAMY, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « AMBERJACK »,

D'UNE PART,

ET :

2) La société BLUE MARLIN, société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) au capital social de 1 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 992 003 673, dont le siège social est situé 760 avenue des Caroubiers – 06230 Villefranche-sur-Mer, représentée par son Président en exercice, Monsieur Odin ROUX, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « BLUE MARLIN »,

D'AUTRE PART,

AMBERJACK et BLUE MARLIN étant ci-après collectivement désignées les « Associés » et chacune individuellement un « Associé »,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIV, constituant les statuts (les « Statuts ») de la société civile immobilière que les Associés ont décidé de constituer entre eux.

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de toutes celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions applicables aux sociétés civiles immobilières, ainsi que par les présents statuts.

La Société ne fera publiquement appel à l'épargne sous aucune forme.

Article 2 – Objet

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

- l'acquisition, par tous moyens, de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis ;
- la détention, l'administration et la gestion de ces biens et droits immobiliers ;
- la location de ces biens, y compris en location meublée dans la mesure où cette activité demeure compatible avec le caractère civil de la Société et avec le régime fiscal qui lui est applicable ;
- la réalisation de tous travaux de construction, reconstruction, amélioration, rénovation, transformation ou entretien des biens sociaux ;
- l'obtention de tous concours et la souscription de tous emprunts auprès de tout établissement de crédit ou de tout tiers, ainsi que la constitution, à cet effet, de toutes garanties et sûretés réelles ou personnelles (hypothèques, nantissements, cautionnements ou autres) sur les biens sociaux ou sur tous autres biens ;
- l'acquisition de tous nouveaux biens et droits immobiliers destinés à être affectés aux mêmes fins ;
- et, plus généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la Société.

Article 3 – Dénomination

La dénomination sociale de la Société est : **SCI RASCASSA**

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 » ou du sigle « SCI », du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé à : 760 avenue des Caroubiers – 06230 Villefranche-sur-Mer.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés statuant à l'unanimité, conformément à l'article 17 des présents statuts.

Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée dans les conditions prévues aux présents statuts.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 – Apports

Il est fait apport à la Société, par les associés, des sommes en numéraire suivantes :

- AMBERJACK apporte la somme de 500 euros ;
- BLUE MARLIN apporte la somme de 500 euros ;

Soit un total d'apports en numéraire de 1 000 euros.

Ces sommes ont été intégralement libérées à la souscription et versées sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi qu'il en est justifié par un certificat du dépositaire des fonds établi conformément à la loi.

Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros (mille euros).

Il est divisé en 1 000 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1 000, intégralement souscrites et libérées, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs.

Article 8 – Répartition des parts sociales

En représentation de leurs apports respectifs, il est attribué aux associés les parts sociales suivantes :

- AMBERJACK : 500 parts sociales, numérotées de 1 à 500, soit 50 % du capital social ;
- BLUE MARLIN : 500 parts sociales, numérotées de 501 à 1 000, soit 50 % du capital social.

Soit au total 1 000 parts sociales représentant l'intégralité du capital social.

Article 9 – Forme des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Leur propriété résulte des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social, et des cessions régulièrement consenties. Un registre des mouvements de parts sociales est tenu au siège social.

Article 10 – Cession et transmission des parts sociales

10.1 Principe

Toute cession de parts sociales, entre associés ou au profit d'un tiers, y compris au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant d'un associé, est soumise à la procédure d'agrément et de préemption ci-après définie (clause d'agrément renforcée).

10.2 Agrément

Toute cession de parts sociales, à quelque titre que ce soit et au profit de quelque cessionnaire que ce soit — y compris un associé, le conjoint, un ascendant ou un descendant d'un associé, ou toute société contrôlant ou contrôlée par un associé — est soumise à l'agrément préalable des associés statuant à l'unanimité.

Le projet de cession est notifié par l'associé cédant à la Société et à l'autre associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant l'identité complète du cessionnaire envisagé (ou sa dénomination, sa forme, son siège et son numéro d'immatriculation s'il s'agit d'une personne morale), le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix et les conditions de la cession.

Les associés disposent d'un délai de trois (3) mois à compter de cette notification pour faire connaître leur décision d'agrément. À défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé refusé.

En cas de refus d'agrément, il sera fait application des dispositions de l'article 1863 du Code civil, l'associé cédant conservant en toute hypothèse la faculté de renoncer à son projet de cession et de demeurer associé.

10.3 Droit de préemption entre associés

Préalablement à toute cession envisagée au profit d'un tiers, l'associé cédant notifie son projet à l'autre associé dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 10.2 ci-dessus.

L'associé non cédant dispose d'un droit de préemption sur tout ou partie des parts sociales dont la cession est envisagée, qu'il peut exercer aux prix et conditions notifiés — ou, en cas de contestation sur le prix, selon les modalités de détermination prévues à l'article 1843-4 du Code civil — dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification du projet de cession.

À défaut d'exercice du droit de préemption dans ce délai, l'associé cédant pourra, sous réserve de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 10.2, réaliser la cession au profit du cessionnaire initialement désigné, aux prix et conditions notifiés, dans un délai de trois (3) mois à compter de l'expiration du délai de préemption. Passé ce délai, la procédure devra être intégralement reprise.

10.4 Constatation et opposabilité des cessions

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un acte écrit. Elle n'est opposable à la Société qu'après signification à celle-ci ou acceptation par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil, ou par dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise d'une attestation de dépôt. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 11 – Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit à une fraction des bénéfices, de l'actif social et du boni de liquidation proportionnelle au nombre de parts existantes, ainsi qu'à une voix dans toutes les délibérations collectives.

Conformément à l'article 1857 du Code civil, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, les créanciers sociaux ne pouvant poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives régulièrement prises par les associés.

TITRE III – GERANCE

Article 12 – Nomination des cogérants

Sont nommés cogérants de la Société, pour une durée illimitée : Monsieur César CAMY et Monsieur Odin ROUX

Les cogérants ainsi désignés déclarent accepter les fonctions qui leur sont confiées par les présents statuts.

En cours de vie sociale, un ou plusieurs gérants supplémentaires pourront être nommés, et tout gérant pourra être remplacé ou révoqué, par décision collective des associés statuant à l'unanimité, conformément à l'article 17 des présents statuts.

Article 13 – Pouvoirs des cogérants

Chaque cogérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir seul en toutes circonstances au nom et pour le compte de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément réservés aux associés par la loi ou par les présents statuts.

À ce titre, et sans que cette énumération soit limitative, chaque cogérant a notamment le pouvoir de :

- ouvrir, faire fonctionner et clôturer tous comptes bancaires ou postaux au nom de la Société, et effectuer tous dépôts et retraits de fonds ;
- représenter la Société à l'égard de tous tiers, administrations, organismes publics ou privés ;
- conclure, signer, renouveler et résilier tous baux et conventions de location, quelle qu'en soit la durée ou la nature, portant sur les biens sociaux ;
- faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration courante des immeubles sociaux, et régler toutes dépenses y afférentes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société, en donner quittance, et régler toutes dépenses et charges sociales ;
- représenter la Société en justice, tant en demande qu'en défense ;
- d'une manière générale, passer tous actes et contrats nécessaires à la gestion courante de la Société.

Conformément à l'article 1848 du Code civil, chaque cogérant dispose d'un droit d'opposition à toute opération envisagée par l'autre cogérant, avant sa conclusion. Cette opposition doit être notifiée par écrit à l'autre cogérant et rend l'opération concernée inopposable à la Société tant qu'elle n'a pas été levée d'un commun accord entre les cogérants ou tranchée par une décision collective des associés.

Toutefois, les actes énumérés à l'article 17.2 ci-après (notamment l'acquisition ou la cession d'un immeuble, la souscription d'un emprunt ou la constitution d'une hypothèque ou autre sûreté) demeurent en toute hypothèse soumis à l'autorisation préalable de la collectivité des associés statuant à l'unanimité, quand bien même les deux cogérants seraient d'accord entre eux.

Chaque cogérant peut, sous sa responsabilité, se substituer un ou plusieurs mandataires pour un ou plusieurs objets déterminés.

Article 14 – Rémunération des cogérants

Les fonctions de cogérant sont exercées à titre gratuit. Aucun des cogérants ne percevra de rémunération au titre de l'exercice de son mandat, sauf décision contraire prise ultérieurement par décision collective des associés statuant à l'unanimité.

Chaque cogérant a droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais et débours qu'il engage dans l'intérêt de la Société et dans l'exercice de ses fonctions.

Article 15 – Responsabilité des cogérants

Chaque cogérant est responsable, dans les conditions du droit commun, envers la Société et envers les tiers, des infractions aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles, des violations des présents statuts et des fautes commises dans sa gestion. Lorsque plusieurs cogérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire ; toutefois, dans les rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Article 16 – Cessation des fonctions d'un cogérant

Les fonctions d'un cogérant prennent fin par le décès, l'incapacité, une interdiction de gérer, la démission ou la révocation.

Un cogérant peut démissionner de ses fonctions à tout moment, sous réserve d'en informer chacun des associés et l'autre cogérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis raisonnable permettant d'assurer la continuité de la gestion, sauf accord contraire des associés.

Un cogérant ne peut être révoqué que par décision collective des associés statuant à l'unanimité, conformément à l'article 17 ci-après.

La cessation des fonctions de l'un des cogérants, pour quelque cause que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la Société et n'affecte pas les pouvoirs de l'autre cogérant, qui continue à assurer seul la gérance jusqu'à la nomination éventuelle d'un nouveau cogérant par décision collective des associés statuant à l'unanimité.

TITRE IV – DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 – Décisions collectives

17.1 Décisions relevant de la majorité simple

Sous réserve des décisions énumérées à l'article 17.2 ci-après, les décisions collectives ordinaires — notamment celles relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats — sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés, chaque part sociale donnant droit à une voix.

17.2 Décisions requérant l'unanimité

Par dérogation à ce qui précède, et compte tenu de la répartition du capital social à parts strictement égales entre les deux associés, les décisions suivantes ne peuvent être valablement adoptées qu'à l'unanimité des associés :

- l'acquisition ou la cession de tout immeuble ou droit immobilier par la Société ;

- la souscription de tout emprunt et la constitution de toute hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;
- toute modification des présents statuts ;
- toute augmentation ou réduction du capital social ;
- la nomination, le remplacement ou la révocation d'un gérant ;
- la dissolution anticipée de la Société ;
- l'admission de tout nouvel associé, quelle qu'en soit la modalité (cession de parts, augmentation de capital, apport ou autre).

Article 18 – Modalités de consultation des associés

Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée générale réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, par voie de consultation écrite, ou par voie de visioconférence ou de tout autre moyen de télécommunication permettant l'identification des associés et leur participation effective aux délibérations.

En cas de consultation écrite, le gérant adresse à chaque associé, par tout moyen écrit permettant d'en accuser réception (lettre recommandée avec accusé de réception, courrier électronique avec accusé de lecture, ou remise en main propre contre décharge), le texte des résolutions proposées, accompagné des documents nécessaires à leur information. Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de ces documents pour faire connaître leur vote par écrit. Le gérant tient un registre daté et signé de ces consultations, valant procès-verbal.

En cas de recours à la visioconférence ou à un autre moyen de télécommunication, les associés participant à la réunion par ce moyen sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. La convocation précise les modalités techniques de connexion. Un procès-verbal de la réunion est établi et signé par la gérance.

Toute décision peut également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte unanime sous seing privé.

Article 19 – Procès-verbaux

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit le mode d'adoption, sont constatées par des procès-verbaux établis par la gérance et consignés dans un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE V – REGIME FISCAL – EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX

Article 20 – Régime fiscal

Bien que civile par sa forme, la Société exercera l'option pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés (IS), conformément aux articles 206-3 et 239 du Code général des impôts.

Cette option sera notifiée à l'administration fiscale du lieu du siège social dans les conditions et délais légaux et réglementaires. Conformément à la loi, cette option est irrévocable.

En conséquence, la Société sera soumise aux obligations comptables, déclaratives et fiscales applicables aux sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés.

Article 21 – Exercice social

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

Par exception, le premier exercice social comprendra la période comprise entre la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et le 31 décembre 2027.

Article 22 – Comptes sociaux – Affectation des résultats

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément aux lois et usages du commerce.

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire et les comptes annuels, et les soumet à l'approbation de la collectivité des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Les bénéfices nets, constatés par les comptes annuels approuvés par les associés, diminués le cas échéant des pertes antérieures, constituent le bénéfice distribuable. Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux, sauf décision collective contraire prise à l'unanimité affectant tout ou partie de ce bénéfice à un compte de réserve ou de report à nouveau.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés dans les mêmes proportions.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 23 – Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, ou par anticipation dans les cas prévus par la loi ou par décision collective des associés statuant à l'unanimité conformément à l'article 17 ci-dessus.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite personnelle ou l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'un des associés ; elle continue entre les autres associés, sauf clause contraire.

Article 24 – Liquidation

En cas de dissolution, la liquidation est effectuée conformément à la loi. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Le ou les liquidateurs sont nommés par décision collective des associés statuant à l'unanimité. Ils disposent des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, apurer le passif et procéder à toutes les opérations de liquidation.

Le solde disponible après remboursement du capital social est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25 – Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, entre les associés ou entre un associé et la Société, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises à la juridiction compétente du lieu du siège social.

Article 26 – Immatriculation – Publicité – Pouvoirs

La gérance est chargée d'accomplir toutes les formalités de publicité et de dépôt prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité et d'immatriculation.

Fait à Villefranche-sur-Mer,

Le 11 août 2026,

En autant d'originaux que nécessaire, dont un pour l'enregistrement et un pour le dépôt au dossier des formalités d'immatriculation.

Pour AMBERJACK

SASU

Représentée par César CAMY, Président

Signature :

(également, ès qualités de cogérant de la SCI RASCASSA)


✓ Certifié par ✱ youtrust

Pour BLUE MARLIN

SASU

Représentée par Odin ROUX, Président

Signature :

(également, ès qualités de cogérant de la SCI RASCASSA)


✓ Certifié par ✱ youtrust