

SCI LOUGOURA

Capital social : 100 euros

1 rue des Faisans
67800 BISCHHEIM

STATUTS

SCI LOUGO URA

Société civile immobilière au capital de 100 euros

Siège social : 1 rue des Faisans 67800 BISCHHEIM

Les soussignés :

- **Madame Sophie GAUTHIER,**
Née le 25 avril 1972 à STRASBOURG
Demeurant 1 rue des Faisans 67800 BISCHHEIM
De nationalité Française
Divorcée

- **Monsieur Slobodan BUNJEVAC**
Né le 20 avril 1972 à BELGRAD
Demeurant 1 rue des Faisans 67800 BISCHHEIM
De nationalité Française
Divorcé

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

TITRE 1 : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

Article 1 - Forme de la Société

Il est constitué par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière qui sera régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du code civil et des articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts (les « Statuts »).

Article 2 - Objet social

La Société a pour objet :

- la location de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;
- l'acquisition et la vente de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;

- la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, la gestion par location ou autrement desdits biens acquis ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet social ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature que ce soit se rapportant directement ou indirectement à cet objet social, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

Article 3 - Dénomination

La dénomination sociale de la Société est « **SCI LOUGO-URA** ». Tous les actes et documents, émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile immobilière » ou « SCI » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé 1 rue des Faisans 67800 BISCHHEIM. Le transfert du siège social en tout lieu peut être décidé par le gérant, qui pourra en conséquence modifier les statuts.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II : APPORTS – CAPITAL SOCIAL

Article 6 - Apports

A la constitution de la Société, les soussignés font apport à la Société de la somme de 100 euros correspondant à 100 parts d'une valeur nominale de 1 euro. Les parts ont été souscrites et libérées en totalité. Les fonds correspondants ont été déposés sur le compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation.

Article 7 - Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de 100 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites à la constitution. Les parts sociales

sont numérotées de 1 à 100 et attribuées comme suit :

- Sophie GAUTHIER : 50 parts sociales, numérotées de 1 à 50 ;
- Slobodan BUNJEVAC : 50 parts sociales, numérotées de 51 à 100.

Article 8 - Augmentation du capital social

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts sociales existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices, soit par tout autre mode de souscription prévu par les dispositions légales. Les attributaires de parts sociales devront être agréés dans les conditions de l'Article 13 des présents statuts. En cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel de souscription à titre irréductible ou réductible.

Article 9 - Réduction du capital social

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III : PARTS SOCIALES – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES - DROITS & OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 10 - Forme des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties.

Article 11 - Comptes courants

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toute somme dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont souscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Article 12 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part

proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Chaque part sociale donne en outre le droit à son propriétaire à une voix lors des décisions collectives.

TITRE IV : CESSION & TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Article 13 - Cession des parts sociales

13.1 - Forme de la cession

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. La cession n'est opposable à la société que si elle a été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication auprès du greffe du tribunal de commerce de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession ou de deux copies de l'acte authentique.

13.2 - Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. En dehors de ces hypothèses, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'après un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

13.3 - Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément est requis, le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres contre décharge, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés pour qu'elle délibère sur le projet.

La décision de la société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres contre décharge.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de 3 mois pour se porter acquéreurs desdites parts.

Lorsque plusieurs associés manifestent leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession de parts envisagée.

Article 14 - Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers ou les légataires de l'associé décédé. Tout héritier n'ayant pas la qualité d'ascendant ou de descendant, les légataires et le conjoint de l'associé décédé devront obtenir l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article 13 des présents statuts pour devenir eux-mêmes associés.

Article 15 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

TITRE V : GERANCE

Article 16 - Désignation de la gérance

La Société est gérée et administrée par un gérant associé ou non, personne physique ou personne morale. Est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée : Slobodan BUNJEVAC.

Celui-ci intervenant aux présentes déclare accepter cette fonction et n'être frappé d'aucune incompatibilité, ni aucune interdiction empêchant cette nomination.

Article 17 - Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que réclame l'intérêt de la Société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause ne puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée

générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acquisition de tous biens immobiliers, quelle qu'en soit la destination ;
- cession de tous biens immobiliers appartenant à la société ;
- contracter tous emprunts pour le compte de la société ;
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Article 18 - Cessation des fonctions de la gérance

Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle ou révocation. Le gérant peut également démissionner de ses fonctions. La démission du gérant n'a pas être motivée ni acceptée par les autres associés, mais il doit en informer par lettre recommandée les associés trois mois au moins à l'avance.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Article 19 - Vacance de la gérance

En cas de vacance de la gérance, la nomination du nouveau gérant est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Article 20 - Rémunération de la gérance

Le gérant exercera ses fonctions gratuitement. Toutefois, le gérant aura droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 21 - Responsabilité de la gérance

Le 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 une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE VI : DECISIONS COLLECTIVES

Article 22 - Nature et majorité des décisions collectives

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification 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 ci-dessous. Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Les décisions de nature ordinaire seront prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la Société.

Article 23 - Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée générale.

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance, qui en détermine librement la procédure et le déroulement. Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux signés par le gérant.

TITRE VII : EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX

Article 24 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre de l'année suivant celle de l'immatriculation.

Article 25 - Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. La comptabilité suivra les règles de la comptabilité d'engagement.

Les comptes doivent être soumis à l'approbation des associés dans un délai raisonnable suivant la clôture de l'exercice.

Article 26 - Affectation et répartition des bénéfices

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

Ce bénéfice est distribué entre les associés à proportion du nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

TITRE VIII : DISSOLUTION – LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 27 – Liquidation de la société

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

L'assemblée générale extraordinaire nomme un Liquidateur dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. Pendant le cours de la liquidation, la collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale. Les pouvoirs du gérant prennent fin à compter de la dissolution. En fin de liquidation, l'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au Liquidateur.

Le produit de la réalisation de l'actif est employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers, puis au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde est ensuite réparti entre les associés à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Article 28 - Contestations

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

TITRE IX : PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS

Article 29 - Personnalité morale - Immatriculation

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 30 - Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts. Cet état sera produit par la gérance à tout associé qui en fait la demande.

Article 31 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi et de faire procéder à l'immatriculation de la Société.

Slobodan BUNJEVAC

Associé gérant

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

Signé par Slobodan Bunjevac
Le 22 juin 2026

Signed with
Universign doc_qD18
tx_xyW79xm188lB

Sophie GAUTHIER

Associée

Signé par Sophie GAUTHIER
Le 23 juin 2026

Signed with
Universign doc_qD18
tx_xyW79xm188lB