ABC

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
22B rue de Roeux – 62580 GAVRELLE

STATUTS CONSTITUTIFS

BD LD AD CD

Sommaire

Art 6	Apports	p. 2
Art 7	Capital social	p. 2
Art 12	Cession de parts sociales	p. 4
Art 16	Gérance	p. 6
Art 19	Décisions collectives	p. 7
Art 21	Exercice social	p. 9

BD CD 45 AO

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Mme Aurélie DRANSART,**

Née le 31/12/1996 à Sainte-Catherine-les-Arras (62), de nationalité française,

- **M. Clément DILLY,**

Né le 12/09/1993 à Arras (62), de nationalité française,

Demeurant ensemble 22B rue de Roeux – 62580 GAVRELLE,
Tous deux pacsés le 15/06/2021 en la ville de Gavrelle (62), sans changement à ce jour,

Et

- **M. Bruno DRANSART,**

Né le 24/03/1988 à Sainte-Catherine-les-Arras (62), de nationalité française,

- **Mme Laëtitia COIN,**

Née le 06/04/1988 à Béthune (62), de nationalité française,

Demeurant ensemble 12 rue d'Eterpigny – 62156 ETAING
Tous deux mariés le 25/07/2015 en la mairie de Wanquetin (62) sous le régime de la communauté légale de biens, sans contrat de mariage, sans changement à ce jour,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une **Société Civile Immobilière** devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

STATUTS

Article 1 – FORME

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

Article 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- La propriété, l'administration et l'exploitation, par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, dont la Société pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport, construction ou autrement ;
- et généralement, toutes opérations quelconques, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de : " **ABC**".
La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible des mots "**Société Civile Immobilière**", suivis de l'indication du capital social. En outre, la Société doit indiquer en tête de ses lettres, factures, annonces et publications diverses, le siège du Tribunal ou

BD LO CD AD

Greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au Registre du commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

Article 4- SIEGE SOCIAL
Le siège social est fixé : **22B rue de Roeux – 62580 GAVRELLE.**

Le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département sur simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 – DUREE
La Société est constituée pour une durée de **quatre vingt dix neuf (99) années**, qui commenceront le jour de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La Société peut être prorogée, par décision collective extraordinaire des associés, une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder vingt ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la décision ci-dessus prévue.

La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée, ou, avant sa date, par décision collective extraordinaire des associés.

La Société n'est pas dissoute par le décès, la faillite personnelle, la liquidation de biens, le règlement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

En cas de décès d'un associé, il est fait application des dispositions de l'article 13 ci-après.

Article 6 – APPORTS
Pour la constitution de la Société, il est effectué les apports en numéraire suivants, respectivement par :

- **Mme Aurélie DRANSART,**
  La somme de TROIS CENT TRENTE TROIS euros, ci 333 €

- **M. Clément DILLY,**
  La somme de TROIS CENT TRENTE TROIS euros, ci 333 €

- **M. Bruno DRANSART,**
  La somme de TROIS CENT TRENTE TROIS euros, ci 333 €

- **Mme Laëtitia DRANSART,**
  La somme de UN euro, ci 1 €

TOTAL DES APPORTS formant le capital, soit
MILLE euros 1 000 €

Pour la constitution de la société, lesdites parts ont été intégralement libérées, comme le reconnaissent les associés.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES
Le **capital social** est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000 €)** divisés en 1000 parts numérotées de **1 à 1000**, de **UN EURO (1 €)** chacune, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

BO.W CD AD

- **Mme Aurélie DRANSART,**
  TROIS CENT TRENTE TROIS parts n° 1 à 333, ci 333

- **M. Clément DILLY,**
  TROIS CENT TRENTE TROIS parts n° 334 à 666, ci 333

- **M. Bruno DRANSART,**
  TROIS CENT TRENTE TROIS parts n° 667 à 999, ci 333

- **Mme Laëtitia DRANSART,**
  UNE part n° 1000, ci 1

TOTAL DES PARTS 1000

Le capital est entièrement libéré.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire des associés.

Il pourra être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, 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.

Il pourra être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

Article 9 – REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des autres associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 - COMPTES COURANTS

Les membres de la Société pourront verser des sommes en compte courant dans les caisses de la Société. Ces comptes pourront être rémunérés au taux d'intérêt légal, sur décision d'une assemblée générale ordinaire.

Article 11 - PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales.
   Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées. Une copie certifiée conforme par la gérance de ces actes sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la Société.
2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes, dans les conditions précisées aux articles 22 et 23 ci-après.
   Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter par l'un d'entre eux auprès de la Société ou par un mandataire commun, pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire, signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
   Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

BODACC AO

3. Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.
A l'égard des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.
L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenue comme celui dont la participation dans le capital est la plus faible.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

Article 12 - PARTS SOCIALES - CESSIONS – AGREMENT

1. La cession des parts sociales doit être effectuée et constatée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1 690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle, dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et du dépôt au Registre du commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte de cession.

Les cessions de parts sont librement consenties uniquement entre associés. Toutes autres cessions n'interviennent qu'avec l'agrément de la collectivité des associés, donné par décision de nature extraordinaire.

2. Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des coassociés avec demande d'agrément.

La gérance provoque la décision des associés. A défaut de l'avoir fait dans le mois de la notification du projet à la Société, tout associé peut convoquer lui-même l'assemblée des associés sans mise en demeure préalable de la gérance.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance ou par l'auteur de la convocation, au cédant ainsi qu'à chacun des autres associés.

3. ***En cas d'agrément***, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification d'agrément. A défaut, le cédant sera réputé avoir renoncé à son projet ou le cessionnaire devra, à nouveau, être soumis à l'agrément des coassociés dans les mêmes conditions.

4. ***En cas de refus d'agrément***, les coassociés disposent d'un délai de trois mois pour se porter acquéreur desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance, à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leur demande respective.
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 autre que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation ; la décision de rachat doit également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou non, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant pas 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 dernière des notifications prévues au premier alinéa du 2 ci-dessus, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société.
La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la Société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

Article 13 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES, RETRAIT OU INCAPACITÉ D'UN ASSOCIE

1. ***En cas de décès d'un associé***, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité

BO LD CD AP

d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après l'agrément des autres associés.

Les héritiers et légataires doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. L'agrément auquel ils sont soumis doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

- Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception, s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative, le nombre de parts qu"il se propose de racheter.
- La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut, ceux-ci sont réputés agréés.
- En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.
- Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée, la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants ou par la Société en vue de leur annulation, est alors fixé soit par décision d'expert désigné par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme référée et sans recours possible.
Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'acte que d'associés acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

2. ***Le retrait total ou partiel d'un associé*** doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

3. ***L'incapacité civile, l'absence, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs des associés***, ne mettent pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé frappé d'incapacité, absent, en état de liquidation, de redressement judiciaire ou de faillite personnelle, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital ou de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions jugés convenables par eux, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1 844-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils

BO CD AD

doivent pour l'exercice de leur droit, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels, et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions de quorum et majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Article 14 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 15 - REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN

L'appartenance de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. A 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 dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société, à l'associé unique sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 16 – GERANCE

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

1. Pouvoirs

   La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

   En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

   La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou plusieurs d'entre eux, précédée de la mention : **"Pour la SCI ABC "**.

   La gérance consacre aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

2. Cessation des fonctions

   Les fonctions de la gérance sont d'une durée indéterminée et **cessent** par le décès, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle, la révocation ou la démission.

   - ***Démission*** : elle n'a pas à être motivée mais la gérance doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
   - En cas de gérant unique, la démission n'est recevable qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée générale des associés en vue de pourvoir à son remplacement.
   - S'il est associé, elle lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 13.2 ci-dessus, sans avoir à obtenir l'autorisation de la collectivité des associés statuant en la forme prévue à cet article.

BD LO CP AD

- ***Révocation*** : la gérance est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Elle peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime.
  - Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages – intérêts.
  - S'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les mêmes conditions qu'en cas de démission.

- ***Vacance*** : dans ce cas, la nomination de la gérance est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent, dans le mois de ladite vacance.

3. Publicité

La nomination ou la cessation des fonctions de la gérance donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la Société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation desdites fonctions.

4. Rémunération

La gérance a droit :
à une rémunération, dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé; en outre, au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de pièces justificatives.

Article 17 - RESPONSABILITE DE LA GERANCE

1. 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 fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

2. 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.

Article 18 - DROIT DE COMMUNICATION ET QUESTIONS ECRITES

Une fois par an, tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et documents sociaux.

A tout moment, un associé peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 19 - DECISIONS COLLECTIVES

Elles sont de nature dite ordinaire ou extraordinaire.

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre des décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

1. ***Sont de nature extraordinaire,*** toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

Elles doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel, que comme mandataire, sans limitation.

2. ***Sont de nature ordinaire,*** toutes les décisions collectives qui n'entrent pas dans le champ d'application des décisions extraordinaires, et notamment :
   - celle s'appliquant à l'approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé et aux comptes clos, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues, et l'affectation et la répartition des résultats ;
   - celle qui nomme et remplace la gérance ou renouvelle ledit mandat.

   Elles sont valablement prises par des associés représentant la majorité du capital.

Article 20 - MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES

1. Les décisions collectives s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

2. Elles sont prises à l'initiative de la gérance.
   Toutefois, tout associé peut :
   - demander au gérant de provoquer la réunion d'une assemblée appelée à délibérer sur une question déterminée (article 39 du décret n° 78.704) ;
   - après avoir vainement sollicité de la gérance, la convocation d'une assemblée, ou encore après cessation des fonctions du dernier gérant, convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête alors l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions. Il aura également la possibilité d'obtenir du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée.

3. Les convocations à une assemblée contiennent les mentions requises par la loi et sont adressées dans les formes et délais légaux.
   La convocation pourra être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents.
   En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.
   Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société dans les quinze jours à compter de la date d'envoi de la consultation.
   Un procès-verbal de consultation sera alors établi par la gérance auquel seront annexés les votes des associés.
   Les décisions prises par consultations écrites doivent, pour être valablement prises, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

4. L'assemblée est présidée par le gérant unique, le plus âgé en cas de pluralité, et à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant le plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le Président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.
   Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint, justifiant d'un pouvoir spécial.
   Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints, ou les coassociés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires. A défaut, la gérance provoque elle-même la désignation du mandataire commun.
   Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions de nature ordinaire et au nu-propriétaire pour les décisions de nature extraordinaire.

5. Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui :
   - indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote ;
   - est signé par chacun des associés présents.

BD 4003 AD

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal, signé par la gérance, auquel est annexée la réponse de chaque associé.
Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant ou un liquidateur.

6. Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis sur un registre spécial.

7. Les décisions collectives régulièrement prises, obligent les associés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

Article 21 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **premier janvier** pour se terminer le **trente et un décembre** de la même année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société **jusqu'au 31 Décembre 2024.**

Article 22 - COMPTES SOCIAUX – APPROBATION

Si l'assemblée le décide, il sera tenu une comptabilité régulière.

A la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un état du résultat.

Ces documents doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 23 - RESULTATS - AFFECTATION – REPARTITION

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserves.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau. Les sommes dont la distribution est décidée, sont réparties entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital social.

Article 24 – DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Si une part est grevée d'usufruit, les dispositions suivantes sont applicables :

- Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions de nature ordinaire et extraordinaire à l'exception des décisions concernant l'augmentation des engagements du nu-propriétaire et la dissolution de la société dont le droit de vote appartient au nu-propriétaire.
- Le bénéfice courant appartient à l'usufruitier ; en conséquence les impositions sur le résultat courant seront donc à sa seule charge.
- Le résultat exceptionnel qui correspond uniquement au résultat net des cessions des biens immobiliers possédés de façon directe ou indirecte, appartient au nu-propriétaire sous l'usufruit de l'usufruitier, ce qui entraîne les conséquences suivantes :
  - Le résultat exceptionnel sera inscrit à un compte de réserves,
  - Les impositions éventuelles seront prises en charge par la société par imputation sur un compte de réserves.

Article 25 – LIQUIDATION

1. La Société est en liquidation à l'expiration ou dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne par suite de fusion ou de scission.
   La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après publication.

BD LJ CD AD

A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention "***Société en liquidation***" suivie du nom du ou des liquidateurs. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

2. La Société est liquidée par la gérance en exercice désignée liquidateur lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs autres liquidateurs lors de cette décision collective extraordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation. Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir procédé à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

3. Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire. Toutefois, s'ils ont été nommés par décision de justice, seul le tribunal qui les a nommés peut les révoquer et procéder à leur remplacement (art. 1844.8 al. 2 du code civil). En aucun cas, ce remplacement ne peut être décidé par les associés, même statuant à l'unanimité.

4. La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.
Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

5. Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant sa nomination.

6. Les liquidateurs disposent de tous les pouvoirs pour céder tous les éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tous règlements, donnent valablement quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions, et plus généralement, tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.
L'assemblée générale approuvera les comptes de liquidation et donnera quitus aux liquidateurs.

7. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés en proportion de leurs droits dans le capital social.

Article 26 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou 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 siège social, suivant les règles de droit commun.

Article 27 - REPRISE DES ENGAGEMENTS

Conformément à l'article 1 843, la Société, régulièrement immatriculée, reprendra les engagements souscrits en son nom et pour son compte avant son immatriculation, lors de l'approbation des comptes du premier exercice social. Ces engagements, à la suite de cette décision, seront alors réputés avoir été contractés par la Société, dès l'origine.

Article 28 – IMMATRICULATION - PERSONNALITE MORALE

1. La Société devra être immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés dans les conditions définies par la réglementation relative à ce registre.
Tous pouvoirs sont conférés à la gérance, pour procéder à l'accomplissement des formalités de constitution de la Société, c'est-à-dire outre la signature des présents statuts, par son associé :
   - faire paraître l'insertion dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, un avis devant contenir les indications fixées par l'article 22 du décret n° 78.704 du 3 juillet 1978 ;
   - déposer la demande d'immatriculation au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel est situé le siège social ;
   - procéder au dépôt d'une copie des présents statuts, au greffe du même tribunal de commerce au plus tard en même temps que la demande d'immatriculation, pour être classée en annexe au Registre du commerce et des Sociétés.

BD AD CD

2. La société ne jouira de la personnalité morale qu'à partir de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.
Jusqu'à cette date, les rapports entre les associés seront régis, selon les dispositions du deuxième alinéa de l'article 1 842 du Code civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations, et les personnes agissant au nom de la société en formation seront tenues, en vertu de l'article 1 843 du même code, des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

Article 29 – OPTION IS

La SCI « **ABC** » déclare opter à l'impôt sur les sociétés.

Article 30 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société.

Fait à Gavrelle
Le 23 janvier 2024

Etabli en **deux originaux,**
pour l'exécution des formalités légales
et le dépôt au Greffe d'ARRAS

[Chacune des parties apposera la mention « lu et approuvé »]

Mme Aurélie DRANSART
lu et approuvé

M. Clément DILLY
Lu et approuvé

M. Bruno DRANSART
lu et approuvé

Mme Laëtitia DRANSART
lu et approuvé