

RCS : REIMS Code greffe : 5103

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de REIMS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 00868 Numéro SIREN : 921 717 021 Nom ou dénomination : 5 PLACE LAFAYETTE

Ce dépôt a été enregistré le 27/02/2024 sous le numéro de dépôt 1461

5 PLACE LAFAYETTE
Société civile de construction vente au capital de 2 000 euros
Siège social : 16 Cours Jean-Baptiste Langlet 51100 REIMS
921 717 021 RCS REIMS

PROCÈS-VERBAL
DES DÉCISIONS DE LA GÉRANCE
DU 6 FÉVRIER 2024

La soussignée

La société MONTROYAL IMMOBILIER, représentée par Monsieur Guy COTRET,

Gérante de la société 5 PLACE LAFAYETTE, société civile de construction vente au capital de 2 000 euros, divisé en 200 parts sociales,

Après avoir rappelé que selon l'article 4 des statuts, le siège social peut être transféré en tout endroit du département par simple décision de la gérance,

Décide :

- de transférer le siège social du 16 Cours Jean-Baptiste Langlet, 51100 REIMS au 2 Place de l'Hôtel de Ville – Esplanade Simone Veil 51100 REIMS à compter du 7 Février 2024,
- et de modifier l'article 4 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

ARTICLE 4 - SIÈGE

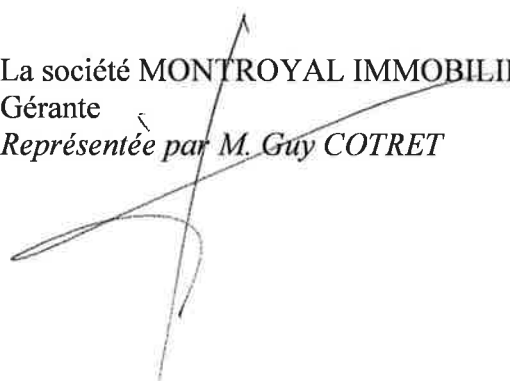
"Le siège social est fixé : 2 Place de l'Hôtel de Ville – Esplanade Simone Veil 51100 REIMS"

Le reste de l'article demeure inchangé.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, la gérante a dressé le présent procès-verbal qu'elle a signé après lecture.

La société MONTROYAL IMMOBILIER
Gérante
Représentée par M. Guy COTRET



CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL

5 PLACE LAFAYETTE

**Société civile de construction vente
au capital de 2 000 euros**

**Siège social : 2 Place de l'Hôtel de Ville - Esplanade Simone Veil
51100 REIMS**

921 717 021 RCS REIMS

S T A T U T S

(mis à jour suite par décisions de la gérante du 06/02/2024)

100980001

LYD/LYD/CR

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT CINQ NOVEMBRE**

**A REIMS (Marne), 8 Rue Pluche, au siège de l'Office Notarial, ci-après
nommé,**

**Maître Lydia GUÉNARD, Notaire au sein de la société d'exercice
libéral à responsabilité limitée « ETUDE MOBUCHON », titulaire d'un Office
Notarial à REIMS (Marne), 8 Rue Pluche,**

**A RECU le présent acte contenant les statuts d'une SOCIETE CIVILE DE
CONSTRUCTION-VENTE auxquels sont parties :**

**1 - La Société dénommée MONTROYAL IMMOBILIER, Société par actions
simplifiée au capital de 1080000,00 €, dont le siège est à REIMS (51100), 16 cours
Langlet, identifiée au SIREN sous le numéro 444790422 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS.**

**2 - La Société dénommée RESIDENCES, Société en nom collectif au capital
de 5010 €, dont le siège est à GUERANDE (44350), 4 boulevard du Nord, identifiée
au SIREN sous le numéro 448771311 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.**

**3 - La Société dénommée PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS,
Société à responsabilité limitée au capital de 37000 €, dont le siège est à REIMS
(51100), 45 rue Nicolas Henriot, identifiée au SIREN sous le numéro 453102907 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS.**

PRESENCE - REPRESENTATION

**- La Société dénommée MONTROYAL IMMOBILIER est représentée à l'acte
par Monsieur Guy COTRET, son président, demeurant à PARIS (75016), 4
résidence Guy de Maupassant, nommé à cette fonction aux termes d'une**

assemblée générale des associés en date du 20 juillet 2017 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 15 des statuts de ladite société.

- La Société dénommée RESIDENCES est représentée à l'acte par Monsieur Patrick MALLEGOL, son gérant statutaire, demeurant à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 1 allée de l'Amiral, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

Monsieur Patrick MALLEGOL à ce non présent mais représenté par Madame Corinne ROUGET, collaboratrice notariale demeurant professionnellement à REIMS (51100), 8 rue Pluche, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par Monsieur Patrick MALLEGOL, le 24 novembre 2022, demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS est représentée à l'acte par Monsieur Guy COTRET, son gérant susnommé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de des articles 2 et 17 des statuts de ladite société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société MONTROYAL IMMOBILIER

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société RESIDENCES

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME ET INTÉRÊT SOCIAL

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

La société est aussi régie par les dispositions des articles L 211-1 à L 211-4 et R 211-1 à R 211-6 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat d'un bien immobilier sis à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 5 place Lafayette, cadastré section BL numéro 405 ;
- la construction sur ce terrain de tous immeubles, de toutes destinations et usages ;
- la vente en totalité ou par fractions, des immeubles construits, en état futur d'achèvement ou après achèvement ;
- pour ce faire, l'emprunt de toutes sommes nécessaires et, à la garantie dudit emprunt, l'affectation hypothécaire des immeubles acquis ;
- accessoirement, la location totale ou partielle desdits immeubles.

Et, généralement toutes opérations mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société est dénommée : 5 PLACE LAFAYETTE.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention " RC " suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège social est fixé : 2 Place de l'Hôtel de Ville - Esplanade Simone Veil 51100 REIMS

(à compter du 07.02.2024 suivant décision du 06.02.2024)

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de VINGT (20) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE DEUXIEME - APPORTS - CAPITAL SOCIAL
ARTICLE 6 - APPORTS
1° APPORTS EN NUMERAIRE

Les associés effectuent les apports suivants :

- **La société dénommée MONTROYAL IMMOBILIER**

La somme de MILLE QUATRE CENTS EUROS **1.400,00 EUR**

- **La société dénommée RESIDENCES**

La somme de QUATRE CENTS EUROS **400,00 EUR**

- **La société dénommée PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS**

La somme de DEUX CENTS EUROS **200,00 EUR**

Soit au total la somme de DEUX MILLE EUROS **2 000,00 EUR**

2° LIBERATION

- **La société dénommée MONTROYAL IMMOBILIER**

La société dénommée **MONTROYAL IMMOBILIER** déclare que l'apport en numéraire ci-dessus énoncé est intégralement libéré.

Ces fonds ont été déposés sur un compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné.

- **La société dénommée RESIDENCES**

La société dénommée **RESIDENCES** déclare que l'apport en numéraire ci-dessus énoncé est intégralement libéré.

Ces fonds ont été déposés sur un compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné.

- **La société dénommée PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS**

La société dénommée **PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS** déclare que l'apport en numéraire ci-dessus énoncé est intégralement libéré.

Ces fonds ont été déposés sur un compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné.

Conformément à la loi, le retrait de cette somme ne pourra être effectué par la gérance qu'après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés et sur présentation du certificat du greffier attestant de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 7 - TOTAL DES APPORTS - CAPITAL - REPARTITION

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).

CAPITAL - REPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).

Il est divisé en 200 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 200 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- A la société dénommée **MONTROYAL IMMOBILIER**
CENT QUARANTE (140) parts numérotées de 1 à 140, ci **140**
 - A la société dénommée **PLANIFICATION ET GESTION DE PROJETS**
VINGT (20) parts numérotées de 141 à 160, ci **20**
 - A la société dénommée **RESIDENCES**
QUARANTE (40) parts numérotées de 161 à 200, ci **40**
- Total égal au nombre de parts composant le capital social **200**

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription peut être cédé.

En outre, une décision unanime des associés peut décider, lors d'une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, la suppression, totale ou partielle, du droit de souscription.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit,

notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Il ne peut, et ce à peine de nullité, être fait attribution à un associé, en remboursement de ses apports, d'un immeuble construit par la société.

TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS **DEMEMBREMENT DES PARTS**

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient en toute circonstance à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte.

L'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

ARTICLE 12 - MUTATION ENTRE VIF-NANTISSEMENT **REALISATION FORCEEE**

CESSION DE PARTS – AGREMENT

- **CESSION SOUMISES A L'AGREMENT**

Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attribution en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, ayant pour but ou pour conséquence

le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales **à l'exception de celles qui seraient visées au paragraphe qui suit (« CESSIONS LIBRES), sont soumises à l'agrément de la société.**

- **CESSIONS LIBRES**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

- **ORGANE COMPETENT**

L'agrément est accordé par le gérant.

Dans ce cas, ce dernier, préalablement au refus d'agrément de cessionnaire proposé, doit, par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et, s'il y a lieu, les clauses statutaires aménageant ou complétant ces articles.

L'avis prévu à l'alinéa précédent doit être adressé aux associés dans un délai de 2 mois à compter de la notification du projet de cession à la société.

En cas de pluralité de gérants, l'agrément est donné à l'unanimité des gérants.

- **PROCEDURE A SUIVRE EN VUE DE LA DECISION SUR L'AGREMENT**

Le cédant notifie le projet de cession avec demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date de notification.

En cas de pluralité de gérant, le cédant peut notifier valablement la cession à l'un seul d'entre eux seulement.

La notification doit indiquer les nom, prénoms et domicile du ou des cessionnaires éventuels, leur âge, leurs titres professionnels, le nombre de parts dont la cession est projetée, le prix convenu et ses modalités de paiement.

L'organe compétent statue dans le mois à compter de la notification à la société du projet de cession.

Sa décision est elle-même notifiée au cédant et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les deux mois de la notification du projet de cession.

Elle s'applique obligatoirement à la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'inaction de la gérance, l'agrément est réputé tacitement acquis à l'expiration d'un délai de 2 mois et 15 jours à compter de la date de la notification à la société.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée par le gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

• **CONSEQUENCES DU NON-AGREMENT**

La décision de l'organe compétent dont il résulte que le projet de cession n'est pas agréé, donne lieu à des offres d'achat d'associés, de tiers dûment agréés ou de la société qui sont transmises par la gérance au cédant.

PLUSIEURS ASSOCIES SOUHAITENT ACQUERIR

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession non agréé à la société, avec réduction à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à celui des associés qui était titulaire du plus grand nombre de parts.

AUCUN ASSOCIE NE SOUHAITE ACQUERIR

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par l'organe compétent.

La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

PROCEDURE

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, de les rendre cohérents puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la société.

A cette fin, la gérance peut impartir aux associés un délai – qui ne peut être inférieur à un mois – pour notifier leur offre d'achat individuelle à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert.

CONTESTATION DU PRIX

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, à la date de notification à la société du projet de cession, 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, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

La partie la plus diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui impartissant un délai pour faire connaître son acceptation ou son refus.

En cas de refus comme à défaut de réponse qui doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

AUCUNE OFFRE D'ACHAT N'EST FAITE

Si dans un délai de six mois à compter de la notification du projet de cession à la société, aucune offre d'achat ne lui est faite, l'agrément du projet

initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

• **CONSEQUENCES DE LA NON REALISATION DU PROJET DE CESSIION AGREE**

Tout agrément exprès ou implicite d'un projet de cession, est réputé donné sous la condition de la réalisation effective de la cession dans un délai de deux mois à compter, soit de la décision d'agrément, soit du jour où le projet est réputé agréé ; à défaut de réalisation dans ce délai, une nouvelle demande d'agrément doit être présentée.

VENTE FORCEE DES PARTS SOCIALES

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société, qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du code civil et aux présents statuts.

Si la vente a lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. A défaut, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément de l'acquéreur.

NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues au paragraphe II ci-dessus, hormis le cas du nantissement prévu et constitué éventuellement par les présents statuts.

Ce consentement emporte agrément des cessionnaires en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions du paragraphe ci-dessus aient été respectées.

Nonobstant cet agrément réputé acquis, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée également ci-dessus.

ARTICLE 13 - PARTS SOCIALES - CONSTATATION DES CESSIIONS

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société et n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Dans l'hypothèse où deux époux sont simultanément membres d'une

société, les cessions faites par l'un deux à l'autre dans les cas et conditions prévues à l'article 1595 du Code civil, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine autrement que par le décès du cédant.

ARTICLE 14 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

I - Retrait d'un associé

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire ; la demande de retrait doit, six mois au moins avant sa date de prise d'effet, être notifiée à la société et à chacun des associés.

Ce retrait peut également être autorisé par une décision de justice pour juste motif.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3ème alinéa), l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixés, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

II - Décès d'un associé

En cas de décès ou de disparition de la personnalité morale d'un associé, la société continue exclusivement entre les associés survivants.

Les héritiers, légataires, dévolutaires doivent justifier de leurs qualités ou demander leur agrément, dans les conditions fixées à l'article 12 des présents statuts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession par les dévolutaires évincés, selon le cas.

ARTICLE 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 15 - REDRESSEMENT - LIQUIDATION

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il

n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 16 - LIBERATION DES PARTS

I. Parts de numéraire.

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

II. Parts représentatives d'apport en nature.

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS

Libération des parts

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Appels de fonds

Conformément aux dispositions de l'article L211-3 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus, à proportion de leurs droits sociaux, de satisfaire aux appels de fonds lorsque ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique

à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application de ce qui précède, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 18 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, tel qu'indiqué à l'article L211-2 du Code de la construction et de l'habitation, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison :

- des vices de construction apparents de construction ;
- de l'inexécution des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrages sont eux-mêmes tenus qu'après une mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé ou adressée à la compagnie d'assurances garantissant la responsabilité de ladite société si le créancier n'a pas été indemnisé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 19 - PROPRIÉTÉ DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

ARTICLE 19 BIS - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les

conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 20 - TITRES

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

ARTICLE 21 - SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

ARTICLE 22 - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION - VACANCE

• NOMINATION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

Les gérants sortants sont rééligibles.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

• REVOCATION

Tout gérant est révocable par décision collective des associés prise par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

La révocation du gérant, s'il est associé ne lui ouvre pas droit à retrait de la société.

La révocation du gérant n'entraîne pas la dissolution de la société.

• DEMISSION

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours.

Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

- **CESSATION DES FONCTIONS**

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire, s'il s'agit d'une personne morale ; leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

- **GERANCE VACANTE**

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer ses co-associés, dans les formes prévues en matière de convocation aux assemblées générales, en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Tout associé peut également demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

- **PUBLICITE DES NOMINATIONS ET CESSATIONS**

La nomination et la cessation des fonctions du gérant 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 toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

ARTICLE 23 – REMUNERATION

La gérance a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixé par décision ordinaire de la collectivité des associés et a en outre, droit au remboursement des frais exposés dans l'accomplissement de ses fonctions.

ARTICLE 24 - POUVOIRS - OBLIGATIONS

- **POUVOIRS EXTERNES**

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Il peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus aux alinéas précédents.

• POUVOIRS INTERNES

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt de la société.

Il peut notamment sans que cette liste ne soit limitative, sauf la limite ci-après prévue en cas de pluralité de gérants :

- acquérir des immeubles ou droits immobiliers ;
- vendre les immeubles et droits immobiliers ou mobiliers appartenant à la société ou en transférer la propriété ;
- conclure, renouveler ou résilier tout bail sur les immeubles de la société quel que soit le type de bail concerné ;
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des intérêts dans d'autres sociétés ;
- affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;
- faire fonctionner tous comptes ouverts ou à ouvrir au nom de la société auprès d'un établissement financier ;
- régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs ;
- payer toutes charges, redevances, impôts et primes d'assurance ;
- percevoir toutes sommes, tous loyers dus à la société ; en donner quittance et payer ceux que la société peut devoir ;
- souscrire et renouveler toutes assurances propres à couvrir les risques afférents immeubles appartenant à la société ou pris à bail par elle ;
- exercer au nom de la société toute action judiciaire, tant en demandeur qu'en défendeur.

Le ou les gérants peuvent sous leur responsabilité personnelle, conférer toutes délégations de pouvoirs, spéciales ou temporaires.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue et sauf la limite apportée ci-après.

En tout état de cause, en cas de pluralité de gérants, l'un d'entre eux ne peut accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisé par l(es) autre(s) co-gérant(s) ou, à défaut, par l'assemblée générale ordinaire des associés :

- acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers ;
- affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;

- consentir un bail commercial, professionnel, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- exercer au nom de la société toute action judiciaire, tant en demandeur qu'en défendeur.

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Responsabilité

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 et des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et associés. Toutefois dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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.

CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 25 - PRINCIPES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, protégés ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents.

ARTICLE 26 - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE 27 - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 28 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 29 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 30 - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

SECTION II - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

ARTICLE 31 - QUORUM ET MAJORITE

Aucune condition de quorum n'est exigée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 32 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

SECTION III - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 33 - QUORUM ET MAJORITE

Aucune condition de quorum n'est exigée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 34 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation. Lorsque la consultation sur la prorogation n'a pas eu lieu, le président du tribunal statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la société, peut constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans le délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la société est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée.

SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

ARTICLE 35 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signatures privées, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 36 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2022.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 37 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 38 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

ARTICLE 39 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

ARTICLE 40 - REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE CINQUIEME - PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 41 - PROROGATION - DISSOLUTION

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

ARTICLE 42 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 43 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

ARTICLE 44 - CLOTURE

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 45 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société elle-même, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 46- FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

ARTICLE 47 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

ARTICLE 48 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 49 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

ARTICLE 50 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Guy COTRET, en sa qualité de président de la société **MONTROYAL IMMOBILIER**, ainsi qu'au notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

ARTICLE 51 - NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la société est la société dénommée **MONTROYAL IMMOBILIER**, comparante aux présentes, représentée par son président, **Monsieur Guy COTRET**.

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de REIMS par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

REGIME FISCAL

Les associés entendent se prévaloir des dispositions de l'article 239 ter du Code général des impôts qui prévoit que les sociétés civiles qui ne réalisent effectivement que de la construction d'immeubles en vue de la vente, même si l'objet social permet d'autres activités, sont, sous la condition que leurs statuts prévoient la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social, exclues du domaine de l'impôt sur les sociétés (sans possibilité d'option) et soumises au même régime fiscal que les sociétés en nom collectif effectuant les mêmes opérations, c'est-à-dire que ce sont les associés (et non la société elle-même) qui sont imposés en proportion de leurs droits suivant le régime fiscal qui leur est propre (impôt sur le revenu ou IS selon le cas).

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières

Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des

présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale est en cours d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

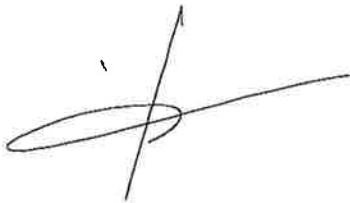
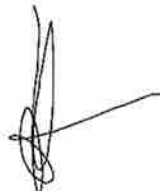
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. COTRET Guy agissant en qualité de représentant a signé à REIMS CEDEX le 25 novembre 2022	
Mme ROUGET Corinne représentant de la société dénommée RESIDENCES a signé à REIMS CEDEX le 25 novembre 2022	
et le notaire Me GUENARD LYDIA a signé à REIMS CEDEX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT CINQ NOVEMBRE	