



nelly Goyatton notaire

**STATUTS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
« 710 MANOFA »**

120 Rue de la Outarde
ZA En Beauvoir – Immeuble Le Pilote
01500 CHATEAU-GAILLARD



SG GP

Société Civile Immobilière : «710 MANOFA »
Au capital de 1.000€
Siège social : Centre Commercial du Bugey
Lot n°8
Rue Alexandre Bérard
01500 AMBERIEU EN BUGEY
N° de SIREN : en cours de formation
RCS BOURG EN BRESSE

STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

LES SOUSSIGNES

1) Monsieur Samuel **GROSCLAUDE**, commerçant, demeurant à AMBERIEU-EN-BUGEY (01500),
26, rue Des Plattes,
Né à AMBERIEU-EN-BUGEY (01500), le 27 janvier 1986.
Célibataire.
Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Gaëlle **PARISOT**, Assistante administrative, demeurant à AMBERIEU-EN-BUGEY
(01500), 26, rue des Plattes,
Née à BOURG-EN-BRESSE (01000), le 4 octobre 1982.
Divorcée de Monsieur Nicolas Gabriel Pierre **BESSIERE**, suivant convention de divorce déposée au
rang des minutes de Maître DARONNAT, notaire à AMBERIEU EN BUGEY, le 30 juillet 2018 et
dont l'office notarial est immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de
notaires (CRPCEN) sous le numéro 01031, et non remariée.
Non soumise à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés les « ASSOCIES ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Samuel **GROSCLAUDE** est ici présent.
- Madame Gaëlle **PARISOT** est ici présente.

<u>I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE</u>
--

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 52 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes ainsi que par les présents statuts.

56

GP

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet

- **L'acquisition, la construction, la détention, la propriété, l'administration et la gestion, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens immobiliers, en pleine propriété, en nue-propriété et/ou en usufruit,**
- L'acquisition, la détention, la propriété, l'administration et la gestion, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens mobiliers.
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de construction, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société.
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ses droits et biens immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société.
- Enfin d'une façon générale toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus défini, à l'exception de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination suivante : « **710 MANOFA** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots « Société Civile » suivie de l'indication du capital social.

Article 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à **AMBERIEU EN BUGEY (01500) Rue Alexandre Bérard, Centre Commercial du Bugey, lot n°8.**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes, par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs, sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf années** à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Prorogation

La durée de la société peut être prorogée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés 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 de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

TITRE DEUXIEME APPORTS - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 : Apports en numéraires

Monsieur Samuel GROSCLAUDE fait apport à la société, en numéraire d'une somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 €).

Ci800,00€

Madame Gaëlle PARISOT fait apport à la société, en numéraire d'une somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €).

Ci200,00€

Le montant total des apports en numéraires s'élève à la somme de **MILLE EUROS**

SG

GP

(1.000,00€).

Libération des apports :

Les fonds correspondant aux apports en numéraire ont été versés dès avant ce jour sur un compte ouvert à la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, agence d'AMEBRIEU EN BUGEY, le 19 Avril 2024.

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

ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000,00 €)**.

Il est divisé en 100 parts de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs :

- à Monsieur Samuel GROSCLAUDE en rémunération de son apport global d'un montant total de HUIT CENTS (800,00 €), 80 parts, numérotées de 1 à 80,

Ci 80 parts.

- à Madame Gaëlle PARISOT en rémunération de son apport global d'un montant total de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), 20 parts, numérotées de 81 à 100,

Ci 20 parts.

Soit **TOTAL**, égal au nombre de parts composant le capital social : 100,

Ci 100 parts.

ARTICLE 8 : AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Il peut être augmenté par création de parts sociales nouvelles ou par élévation de la valeur nominale des parts sociales anciennes, au moyen d'apports en numéraire, d'apports en nature, de compensation de créances liquides et exigibles, ou d'incorporation de réserves ou de bénéfices. L'attribution de parts sociales à un autre associé, à son conjoint, ou à un de ses ascendants et descendants ne pourra intervenir qu'avec l'agrément des associés dans les formes et conditions prévus par les présents statuts pour les cessions à un tiers.

Cette opération interviendra selon tout mode approprié. Elle sera effectuée dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

Lors de toute variation du capital, les associés devront faire leur affaire personnelle de toutes acquisitions ou cessions de droits nécessaires, pour permettre l'attribution ou l'échange au profit de chacun d'eux d'un nombre entier de parts nouvelles.

Si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute cession ou acquisition de droits nécessaires.

ARTICLE 9 : REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Cette opération interviendra selon tout mode approprié.

Lors de toute variation du capital, les associés devront faire leur affaire personnelle de toutes acquisitions ou cessions de droits nécessaires, pour permettre l'attribution ou l'échange au profit de chacun d'eux d'un nombre entier de parts nouvelles.

Si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute cession ou acquisition de droits nécessaires.

ARTICLE 10 : COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés et, en cas de démembrement, chacun des usufruitiers et des

S G GP

nus-proprétaires, pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte courant ouvert au nom de l'associé concerné.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés, comme indiqué ci-après.

ARTICLE 11 : REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 12 : QUALITE D'ASSOCIE

La qualité d'associé n'est reconnue qu'au plein propriétaire et au nu-propriétaire de parts sociales démembrées.

ARTICLE 13 : CESSIION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

I - Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, doit être constatée par un écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte notarié, conformément à l'Article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

II - Agrément

Les parts sociales seront librement cessibles entre associés uniquement.

Elles ne pourront être cédées à qui que ce soit d'autre qu'après agrément donné par la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité.

Les voix du cédant sont prises en compte pour les calculs de quorum et de majorité exigés pour la décision d'agrément.

Ces dispositions sont applicables à toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, apports par voie de fusion, scission ou assimilés, 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 précédent.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder l'usufruit, la nue-propriété ou la pleine propriété de ses parts doit en faire la notification à la société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par la collectivité des associés, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Préalablement au refus d'agrément, la gérance, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets du projet de cession, de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil et celles du présent article. Les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs, et si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ou détenteur de droits de même nature que ceux objets de la cession ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, détenteurs de droits de même nature que ceux objets de la cession ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés

S G

GP

au cédant 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.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts ou ses droits lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ou titulaires du droit de décider de la dissolution de la société ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

En cas de cession en cours d'exercice social, il sera effectué une répartition *prorata temporis* du bénéfice entre le cédant et le cessionnaire partant à compter de la date d'entrée en jouissance, sauf accord contraire.

Ce prorata servira de base à la déclaration fiscale de chacun des associés.

ARTICLE 14 : DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

I – Décès

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non.

Tout ayant droit, tout dévolutaire, pour devenir associé et/ou titulaire d'un droit démembré (en usufruit et/ou en nue-propriété), doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demander leur agrément, 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, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

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 par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Durant la période allant du décès de l'associé à l'agrément ou à la cession des parts sociales, ces dernières ne donneront aucune possibilité aux héritiers ou légataires de l'associé décédé de participer aux décisions même par représentation. Les majorités ainsi définies aux présents statuts seront calculées en faisant abstraction des voix attachées auxdites parts.

Néanmoins, lesdites parts donneront vocation aux bénéfices et aux pertes éventuelles.

II - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé ou un titulaire de droit démembré peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

En cas de démembrement des parts sociales, l'équivalent du droit de l'usufruit est assuré par le mécanisme de la subrogation réelle. Qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du code civil.

Sc

GP

En cas d'attribution par la société à l'associé retrayant d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social ; cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

Le remboursement est effectué en douze fractions égales, sans intérêt en sus, de mois en mois, la première étant exigible un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

En cas de retrait en cours d'exercice social, il sera effectué une répartition *prorata temporis* du bénéfice entre le retrayant et les associés restants partant à compter de la date d'entrée en jouissance.

Ce prorata servira de base à la déclaration fiscale de chacun des associés.

ARTICLE 15 : NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement, constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, le titulaire des parts dont le nantissement est envisagé, doit obtenir, au préalable, le consentement du ou des gérants ou des autres associés, au projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

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, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel la gérance a donné son accord, doit pareillement être notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 16 : DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété, d'une part, emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires exclusivement ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote s'exercera conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts.

ARTICLE 17 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

SG

GP

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 18 - DECONFITURE - FAILLITE PERSONNELLE - LIQUIDATION DES BIENS ou REGLEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant un associé et à moins que les autres ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 - GERANCE - NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

I - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisi parmi les associés ou non, désignés par décision collective des associés dans le cadre d'une Assemblée Générale Ordinaire mais statuant à l'unanimité.

Les premiers gérants sont Monsieur Samuel GROSCLAUDE et Madame Gaëlle PARISOT, sus-nommés, qui acceptent.

Ils sont nommés pour la durée de vie de la société.

Ils déclarent accepter la mission et le mandat qui leur est confiés, et précisent qu'à leur connaissance elles ne se trouvent dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

En cas de pluralité de gérants, et en cas de décès ou d'incapacité d'un des cogérants, la société sera gérée par l'autre gérant sans qu'il soit besoin de faire de formalités ou d'assemblée générale.

La preuve de l'incapacité physique et/ou mentale à assurer le mandat de gérant se fera par la transmission d'un certificat médical en assemblée générale des associés.

La preuve du décès se fera par la transmission d'un acte de décès en assemblée générale des associés.

II - Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation des biens, son règlement judiciaire, sa démission ou sa révocation.

Sauf si un gérant successif ou substitutif a déjà été nommé, un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés ou, à défaut, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

III - Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant l'unanimité des parts sociales, l'associé gérant participant au vote. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

IV – Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés, ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec avis de réception. La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée générale des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants. La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 14 ci-dessus.

SG

GP

V - Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la société.

ARTICLE 20 : POUVOIRS – OBLIGATIONS

Dans les rapports à l'égard des associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société et notamment la vente du patrimoine social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

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

Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Un gérant ne peut conférer une délégation de pouvoirs qu'avec l'accord de tous les gérants.

ARTICLE 21 : REMUNERATION DES GERANTS

Les fonctions de gérant ne donnent pas droit à rémunération. Il pourra simplement prétendre au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

ARTICLE 22 : RESPONSABILITE DES GERANTS

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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 faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers, des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

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

TITRE IV **DECISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 23 : OBJET

Les décisions collectives ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour des opérations excédants leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 24 : MODES DE CONSULTATION

I - La volonté des titulaires des droits de vote s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés ou les titulaires de droits démembrés exprimé dans un acte.

A - Assemblée Générale

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation par écrit

SG

GP

nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou consultation écrite.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolution, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non-associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction, s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société en est dépourvue.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des heures distincts, seule est retenue et régulière, la convocation faite pour les jour et heures les moins éloignés, étant entendu qu'auront été respectés les délais et formes prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite, par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion, à chacun des associés.

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

Si tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée peut se tenir valablement et sans délai.

L'assemblée est présidée par le gérant ou, à défaut, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents.

La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la Loi, établi et signé par le gérant, et, le cas échéant, par le Président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

B - Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, des nus-proprétaires et des usufruitiers, sont adressées à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire du droit de vote dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout détenteur de droit de vote n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

II - Tout associé, usufruitier et nu-proprétaire, a droit de participer aux décisions quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé, tout nu-proprétaire, tout usufruitier, peut se faire représenter par un autre associé exclusivement justifiant de son pouvoir.

III - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la Loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

56

GP

ARTICLE 25 : DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant pas les modifications statutaires.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou des titulaires des droits de vote représentant plus de la moitié des droits de vote. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation ou consultation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion des droits de vote représentés.

Il est ici précisé que toute nomination ou révocation de gérant devra intervenir à l'unanimité ; le gérant associé prendra part au vote.

ARTICLE 26 : DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant modification des statuts, et notamment s'il s'agit :

- de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé,
- de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
- de la dissolution anticipée,
- de la fusion,
- de la scission,
- de l'apport partiel d'actifs,
- d'augmenter ou réduire le capital social
- Acquérir un bien immobilier ;
- de consentir une hypothèque.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées à l'unanimité.

ARTICLE 27 : DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés, les nus-proprétaires et les usufruitiers, 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.

ARTICLE 28 : DROIT DES ASSOCIES LORS D'UN DEMEMBREMENT

Le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre, à l'exception :

- ✓ du changement de la nationalité de la société ou d'augmentation des engagements d'un associé,
- ✓ du changement du régime fiscal de la société,
- ✓ de la transformation de la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
- ✓ de toute augmentation ou réduction de capital social

Où le droit de vote s'exerce de façon conjointe et indivisible par l'usufruitier et le nu-proprétaire qui seront tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi le ou les usufruitiers ou nus-proprétaires des parts sociales concernées. A défaut d'entente, il appartient au titulaire de droits démembrés le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un

SG

GP

associé.

TITRE V
EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION
ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 29 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice commencera à courir à compter de l'immatriculation de la société **pour se finir le 31 Décembre 2024.**

ARTICLE 30 : COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, il est dressé, par les soins de la gérance, un inventaire, un compte d'exploitation générale, un compte de pertes et profits et un bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé.

Les associés, des nus-proprétaires et des usufruitiers, sont réunis dans les trois mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 31 : AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté de reports bénéficiaires, le bénéfice net étant constitué lui-même des produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve.

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. En cas de démembrement de propriété, ces pertes incomberont à l'usufruitier.

En cas de démembrement des parts, les règles applicables en matière de droit aux résultats sont précisées ci-après.

Droit aux résultats :

- Le droit aux dividendes provenant des bénéfices de l'exercice (qu'il ait été ou non placé en report à nouveau) appartient en pleine propriété à l'usufruitier.
- Le droit aux dividendes provenant des réserves appartient au nu-proprétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens objet de la distribution. En cas de distribution de sommes d'argent, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit avec dispense d'emploi et dispense de fournir caution, et obligation pour sa succession de régler la dette de restitution au jour de son décès.

Les héritiers, ayants droit, ou créanciers d'un associé, d'un nu-proprétaire ou d'un usufruitier, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de

la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 32 : DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Pour faciliter les cessions de parts sociales au cours de la vie sociale ou informer les ayants droit d'un associé décédé, la valeur indicative des parts sociales pourra être déterminée chaque année lors de l'assemblée générale ordinaire approuvant les comptes de l'exercice précédent.

TITRE VI **DISSOLUTION – LIQUIDATION**

ARTICLE 33 : DISSOLUTION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

ARTICLE 34 : LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

TITRE VII **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 35 : 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, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 36 : 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 37 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

SG

GP

ARTICLE 38 : JOUISSANCE DE LA PERSONNE MORALE

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

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

ARTICLE 39 : PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la Loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 40 : ACTES - SOCIETE EN FORMATION

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

La société, régulièrement immatriculée, entraînera reprise automatique des engagements souscrits par les associés, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès au gérant, ici intervenant et qui accepte de réaliser immédiatement, pour le compte de la société, les actes et engagements suivants, savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

Au cas où l'immatriculation de la société n'interviendrait pas dans un délai de six mois des présentes, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

ARTICLE 41 : MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES – POUVOIRS

Les associés donnent tous pouvoirs à l'Office notarial de Maître Nelly GOYATTON, Notaire à CHATEAU-GAILLARD (Ain) pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, faire l'immatriculation au Greffe et toute formalité liée à la constitution de la société auprès des diverses administrations et organismes.

ARTICLE 42 : REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Le représentant légal de la société déposera au greffe du tribunal de commerce, lors de la demande d'immatriculation de la société ou au plus tard dans les quinze jours à compter de la délivrance du récépissé de dépôt de dossier de création d'entreprise, le document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) dûment renseigné, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 561-49 du Code monétaire et financier.

Un nouveau document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) devra être déposé dans les trente jours suivant tout fait ou acte rendant nécessaire la rectification ou le complément des informations qui y sont mentionnées.

Les associés donnent tous pouvoirs à l'Office notarial de Maître Nelly GOYATTON, Notaire à CHATEAU-GAILLARD (Ain) pour effectuer cette formalité.

ARTICLE 43 : REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés décident à l'unanimité, d'opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés en vertu de l'article 206-3 du Code Général des Impôts.

S G

GP

Les associés donnent tous pouvoirs à l'Office notarial de Maître Nelly GOYATTON, Notaire à CHATEAU-GAILLARD (Ain) pour effectuer les déclarations nécessaires.

ARTICLE 45 : ENGAGEMENT

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance 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.

**Fait en QUATRE exemplaires originaux.
A CHATEAU-GAILLARD,
Le 30 Avril 2024**

Mr GROSCLAUDE



MME PARISOT



GP

S G