ABBJ

Société Civile Immobilière

Au capital de 2.000,00 €

Siège social 22 rue Sophie Germain 86000 POITIERS

451 177 414 RCS POITIERS

Statuts mis à iour suite à la donation en date des 16 et 18 décembre 2019

copie certifiée conforme
Le gérant



"ABBJ"
Société Civile Immobilière au capital de 2.000 €
Siège social : VOUZAN (Charente) - Lieudit "La Combe Bouchard"

LES SOUSSIGNES :

1. Monsieur **Alain BOLE-BESANÇON**

Né à VILLEURBANNE (Rhône) – Le 2 février 1962

2. Madame Jeanne BAYLAC, épouse **BOLE-BESANÇON**
Demeurant ensemble à VOUZAN (Charente) – Lieudit **"La Combe Bouchard"**

Née à PARIS (15ème) – Le 31 août 1959

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître GRIVEAUX, Notaire à CHALONS SUR SAÔNE (Saône et Loire), préalablement à leur union célébrée le 18 septembre 1982.

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT, LES STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE QU'ILS SONT CONVENUS DE CONSTITUER ENTRE EUX.

STATUTS

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - EXERCICE SOCIAL

Article 1er - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être par la suite, une société civile régie par les dispositions du titre IX du Livre troisième du Code Civil, et par les règlements pris pour son application et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La société a pour objet :

- La propriété par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ruraux ou urbains, la création, la constitution et le développement de tous domaines et patrimoines immobiliers, la mise en valeur.

- L'administration et l'exploitation par voie de location sous quelque forme ou usage que ce soit de ces immeubles, domaines et patrimoines ainsi que leur conservation par tous travaux, quelle que soit leur destination.

- La prise de participation dans toutes opérations immobilières à condition qu'elles soient conformes au caractère civil de la société, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux.

- Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ou à tout autre objet similaire ou connexe, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations dès lors que ceux-ci ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Article 3 – Dénomination

La société prend fa dénomination de :

"ABBJ"

Article 4 - Siège social

Le siège de la société est fixé : **22 rue Sophie Germain – 86000 POITIERS.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision du ou des gérants et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée - Exercice social

I - La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf le cas de dissolution ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

II - L'exercice social commence le **premier janvier** et se termine le **trente et un décembre**.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Les soussignés font à la société les apports suivants :
• Monsieur **Alain BOLE-BESANÇON**
fait l'apport en numéraire d'une somme de MILLE EUROS, ci……1.000 €

• Madame **Jeanne BOLE-BESANÇON**
fait l'apport en numéraire d'une somme de MILLE EUROS, ci……1.000 €

TOTAL égal à la somme de DEUX MILLE EUROS, ci……2.000 €

Laquelle somme sera versée dans la caisse sociale au fur et à mesure des besoins de la Société et de la réalisation des opérations sociales ; les bénéfices sociaux seront affectés à la libération du capital par priorité et par compensation automatique de la créance de la société sur les associés avec le droit de créance des associés sur leur part de bénéfices, jusqu'à libération intégrale du capital.

Article 7 - Capital social

Le capital social, composé des apports qui précèdent, est fixé à la somme de **DEUX MILLE (2.000) EUROS**.

Il est divisé en **DEUX CENTS (200)** parts sociales de **DIX (10) EUROS** chacune, numérotées de **1 à 200** et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

• A Monsieur **Alain BOLE-BESANÇON**
CENT parts numérotées de 1 à 100, ci……100 parts

• A Madame **Jeanne BOLE-BESANÇON**
CENT parts numérotées de 101 à 200, ci……100 parts

TOTAL égal au nombre de DEUX CENTS parts sociales, ci……..200 parts

Par suite de la donation-partage faite par Monsieur et Madame Alain BOLE-BESANCON à leurs deux enfants, suivant acte reçu les 16 et 18 décembre 2019, par Maître Aurore NICAUD, notaire à ANGOULEME (16000), le capital social est réparti comme suit :

• L'usufruit des 50 parts numérotées de 1 à 50 : Monsieur Alain BOLE-BESANCON
• La nue-propriété de 50 parts numérotées de 1 à 50 : Madame Morgane BOLE-BESANCON
• L'usufruit des 50 parts numérotées de 51 à 100 : Monsieur Alain BOLE-BESANCON
• La nue-propriété de 50 parts numérotées de 51 à 100 : Monsieur Kévin BOLE-BESANCON
• L'usufruit des 50 parts numérotées de 101 à 150 : Madame Jeanne BOLE-BESANCON
• La nue-propriété de 50 parts numérotées de 101 à 150 : Madame Morgane BOLE-BESANCON
• L'usufruit des 50 parts numérotées de 151 à 200 : Madame Jeanne BOLE-BESANCON
• La nue-propriété de 50 parts numérotées de 151 à 200 : Monsieur Kévin BOLE-BESANCON

Article 8 - Modifications du capital social

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci, selon tout mode approprié.

En cas d'augmentation du capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible ou réductible.

La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés ; le tout à défaut d'autre décision des associés.

Article 9 - Parts sociales - Droits et obligations des associés

I - Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 20 et 21 ci-après.

II - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie, serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

III - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, ainsi que des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie certifiée conforme par la gérance de ces actes, sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la société.

Article 10 - Parts sociales - Cession - Agrément

I - Transmission entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par acte sous seing privé ou authentique.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités, et après dépôt au greffe du Tribunal de Commerce du siège social.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre dans les cas et conditions prévus à l'article 1595 du Code Civil, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé, ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à titre onéreux ou gratuit à quelque personne que ce soit, associé ou non, conjoint, ascendant ou descendant du cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés, représentant au moins les trois

quarts des parts sociales, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

1 - Le projet de cession est notifié par le cédant à la société et à chacun des associés, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant l'identité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est soumise à agrément.

Dans le délai de huit jours de la notification qui lui a été faite, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession de parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet.

La décision de la société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant et à chacun des autres associés, par lettre recommandée avec avis de réception.

2 - En cas d'agrément la cession doit être régularisée dans un délai de trois mois à compter de la notification faite au cédant.

A défaut de régularisation, dans ce délai dû à la défaillance du cédant, celui-ci est réputé avoir renoncé à toute cession.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au paragraphe 1 qui précède le consentement à la cession est réputé acquis. La cession doit alors être régularisée dans un délai de trois mois à compter du jour de l'échéance du délai susvisé.

3 - Lorsque l'organe compétent n'entend pas agréer le projet de cession, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Toutefois, si la société a refusé de consentir à la cession, le cédant peut dans les huit jours de la notification du refus qui lui est faite, signifier par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'il renonce à son projet de cession.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du paragraphe 1, ci-dessus, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des co-associés, y compris le cédant, dans un délai de quinze jours à compter de la notification au demandeur de l'avis spécifié au troisième alinéa du paragraphe 1, ci-dessus.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus, mais, le cas échéant, dans la limite des demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut proposer la candidature d'un tiers acquéreur, lequel doit être agréé par l'organe compétent, mais elle peut également proposer aux associés, consultés en conséquence, de faire racheter les

parts par la société dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

En même temps que la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties, ou, 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. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours pour lui notifier te nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé.

L'expert notifie son rapport à fa société et à chacun des associés. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société, dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix à moins que la société ne décide de racheter elle-même les parts : le cas échéant, et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué, doit lui-même être agréé par l'organe compétent. A défaut de substitution opérée dans le délai de trois mois prévu au troisième alinéa du paragraphe 4, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

4 - Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains du dépositaire désigné par la gérance.

Toutefois, s'agissant du rachat des parts par la société elle-même, un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans, peut, dans ce cas, sur justification, être accordé à la société par ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

5 - La régularisation des cessions incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés devant le rédacteur désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par la déclaration de la gérance, en la forme authentique, sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du ou de certains cessionnaires, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

6 - Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par cédant, moitié par le ou les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux. Le cédant qui renonce à la cession de ses parts, postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert. En cas de non réalisation du rachat des parts sociales, par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

7 - Les dispositions des paragraphes 1. à 7. ci-dessus, sont applicables à tous modes de cessions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées, ainsi qu'aux adjudications publiques, volontaires ou forcées, l'adjudicataire doit en conséquence, notifier le résultat de 'adjudication dans les conditions Imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession.

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

9 - 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 eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours 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. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation. Le non exercice de cette faculté de substitution, emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

10 - Les associés peuvent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales, dans les conditions prévues au paragraphe 1. ci-dessus. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à la condition que les dispositions du paragraphe 9, ci-dessus, aient été respectées. Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée au paragraphe 10., alinéa ci-dessus.

11 - Les notifications visées sous le présent article ont lieu savoir :

• Par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit du projet de cession ou de nantissement de parts sociales, en vue de l'agrément du cessionnaire ou du créancier nanti, ou encore de la renonciation au projet de cession, de la date de réalisation forcée des parts.

• Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit des décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société.

• Par acte d'huissier de justice s'il s'agit de la signification à la société d'un acte de nantissement sous seing privé, qui n'a pas été accepté par la société dans un acte authentique.

II - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, ses parts sociales sont librement transmises à ses héritiers ou ayants droit qui ne sont pas soumis à l'agrément des associés survivants. Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit, doivent justifier de leur identité personnelle et de leur qualité héréditaire, la gérance pouvant toujours exiger la production d'expéditions, d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités. Ils doivent enfin justifier de la désignation du mandataire commun chargé de représenter l'indivision.

III - Liquidation d'une communauté de biens entre époux

Les parts sociales se transmettent librement en cas de liquidation de communauté entre époux, que cette liquidation intervienne du vivant des époux ou au décès de l'un d'eux.

Article 11 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'unanimité des autres associés. Le retrait ne peut intervenir que tous les deux ans, et pour la première fois, deux ans après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

En outre, à chacune de ces échéances, l'ensemble des retraits ne peut, à moins d'accord contraire de l'unanimité des associés, s'appliquer à un nombre de parts sociales supérieur au quart du nombre de parts composant le capital social. Si la ou les demandes excèdent cette limite, il est opéré d'office une réduction jusqu'à son niveau et ceci, en cas de pluralité de demandes, à proportion de chacune d'elles et avec arrondissement à l'unité la plus voisine.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des co-associés trois mois au moins avant la date d'effet ci-dessus fixée.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés, fixée à la date de clôture du dernier exercice approuvé, précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843.4 du Code Civil. En conséquence, l'associé qui se retire ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1844.9 du Code Civil, pour reprendre ses apports se retrouvant en nature, sauf consentement unanime des autres associés

La demande de retrait implique en outre, offre préalable faite aux co-associés, de leur céder les parts concernées par la demande, la société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les co-associés n'auraient pas proposé le rachat. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise, comme dit à l'alinéa qui précède. Les associés notifient leur proposition d'achat à la société, dans les quinze jours de la notification à eux faite du retrait. La gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de ta notification du retrait à la société et dans la limite de la demande. Le surplus des parts non attribuées est racheté s'il y a lieu, par la société, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé, oblige la société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance, pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société, dans les quinze jours francs de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant et il est procédé le cas échéant comme dit à l'article 10.- 6 ci-dessus. Il est opéré dans les conditions ci-dessus stipulées dans les cas de retrait évoqués à l'article 12 II et III des présents statuts.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le retrayant, moitié par le cessionnaire ou la société ou selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

TITRE III

GERANCE

Article 12 - Gérance - Nomination - Démission - Révocation - Carence - Publicité

I. Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

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

Le premier gérant de la société est Monsieur **Alain BOLE-BESANÇON**, demeurant à VOUZAN (Charente) Lieudit "La Combe Bouchard" lequel exercera son mandat sans limitation de durée.

II. Démission

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 postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

La démission n'est recevable, en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés, en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus.

III. Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme, au mandat d'un gérant par décision collective ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts. La révocation d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait, dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus.

IV.Carence

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, à supposer qu'il ne puisse lui-même convoquer l'assemblée, peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est fixé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

V.Publicité

La nomination ou la cessation de fonction d'un gérant donne 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 13 - Gérance - Pouvoirs

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe II du présent article, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

II - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent également ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

III - La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la société, le Gérant », ou « L'un des Gérants ».

IV - Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Article 14 - Gérance - Rémunération

Le ou chacun des gérants peuvent avoir droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant peut avoir droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 15 - Gérance - Responsabilité

I - Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

Article 16 - Commissaires aux comptes

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les conditions prévues à l'article 22 du décret n°85.295 du 1er mars 1985 pris pour l'application de la loi n°84.148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises.

TITRE IV

INFORMATION DES ASSOCIES ET DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 - Droit de communication et questions écrites

Une fois par an, tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux. A tout moment, un associé peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 18 - Décisions collectives - Nature - Majorité

I - Nature des décisions

Les décisions collectives des associés sont de nature ordinaire ou extraordinaire.

Sont de nature extraordinaire, toutes décisions emportant modification directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée au paragraphe II, alinéa 2 du présent article.

Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- Celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés, ou des pertes encourues.

- Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

II - Majorité

Les décisions de nature extraordinaire, sauf application d'une autre condition de majorité, prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts, sont prises par la majorité en nombre des associés représentant les trois quarts du capital social.

Les décisions de nature ordinaire sont prises par des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 19 - Décisions collectives - Modalités

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

II - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres, de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter

l'ordre du jour et te texte des résolutions par le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

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 écrite, nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard du gérant à remplir 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 ou consultation par écrit.

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 résolutions, 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 est dépourvue de tout gérant.

En cas de convocation sur le même ordre du jour, à des jours et heures distincts, seule est retenue et régulière la convocation faite pour les jour et heure les moins éloignés étant entendu qu'auront été respectés les délai et forme 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.

III - Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées postées quinze jours avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte du projet de résolutions et le rapport de la gérance.

Tous autres documents nécessaires à l'information des associés, tels que les rapports des organes de contrôle et de surveillance s'ils existent, sont en outre, tenus à leur disposition au siège social. Ils peuvent en prendre connaissance ou copie ou encore demander qu'ils leur soient adressés, soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « adoptée » ou « rejetée », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société, dans les vingt-cinq jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai. Les documents visés au deuxième alinéa du présent paragraphe sont obligatoirement joints à la lettre de consultation.

IV - L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ; à défaut par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée,

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus d'un associé.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou les co-associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires. La gérance peut enjoindre aux indivisaires de procéder ou faire procéder à la désignation dans les trois mois. A défaut, la gérance provoque elle-même la désignation du mandataire commun.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation du rapport d'ensemble des gérants sur les comptes, l'affectation et la répartition des résultats, auxquels cas il est réservé à l'usufruitier.

V - Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du Président de séance, les nom et prénom des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises au voix et le résultat du vote. Le procès-verbal est établi et signé par les gérants, et s'il y a lieu, par le Président de séance. Il est également signé par tous les associés présents s'il n'est pas établi de feuille de présence ; si le procès-verbal n'est pas établi à l'issue de la séance, il est établi une feuille de présence qui est signée par tous les associés présents et les mandataires d'associés, et certifiée exacte par le président de séance.

En cas de consultation écrite, il est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ainsi que la justification du respect des formalités prévues au paragraphe III du présent article. Le procès-verbal est signé par le ou les gérants.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiées conformes par un gérant ou par un liquidateur.

VI - Les procès-verbaux de décisions collectives des associés sont établis, les actes sous seing privé ou les procès-verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés, à leur date respective, sur le registre spécial des délibérations, prévu à l'article 45 du décret n°78.704 du 3 juillet 1978. Les mentions contiennent obligatoirement l'indication de la forme, de l'objet et des signataires de l'acte. Le document est lui-même conservé par la société pour en permettre la consultation en même temps que le registre.

VII - Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

TITRE V

COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 20 - Bénéfices - Comptes sociaux - Approbation

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, constituent les bénéfices nets.

Les écritures de la société sont tenues en partie double selon les normes du plan comptable national, ainsi que - le cas échéant - du plan comptable particulier qui pourrait être imposé à la société en raison de son activité.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport d'ensemble du ou des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six mois à compter de la clôture de la période de référence écoulée.

Article 21 - Résultats - Affectation et répartition

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

Après approbation du rapport d'ensemble du ou des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générale et spéciale, dont ils déterminent l'emploi et la destination ou de les reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée, sont réparties entre les associés à proportion pour chacun d'eux de sa part dans le capital social.

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

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte « pertes antérieures » inscrit au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes, selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital social.

TITRE VI

PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 22 - Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

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

La décision de prorogation est publiée conformément à la loi.

Article 23 – Dissolution

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi, notamment celles ci-après évoquées aux présents statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire d'un associé, ni par la

cessation des fonctions d'un gérant. En cas de décès, il est fait application des dispositions de l'article 10.2 ci-dessus. Dans les cas de déconfiture, de faillite personnelle, de liquidation judiciaire, ou de redressement judiciaire, l'associé se retire d'office de la société et il est fait application des dispositions de l'article 11 à l'exception de celles se rapportant au délai de préavis, à moins que les autres associés, unanimes, ne décident la dissolution anticipée.

Article 24 - Liquidation

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

A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « société en liquidation » suivie du nom du ou des liquidateurs.

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

II - La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire.

Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit au paragraphe III. Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

III - 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.

IV - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

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

VI - Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire.

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

VIII - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés, dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté qui se retrouve dans la masse partagée est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a fieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

Article 25 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales ou de l'interprétation des présents statuts, pendant le cours de la vie sociale, ou pendant la liquidation de la société, seront portés devant la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

TITRE VII

PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION - NOMINATION DE LA GERANCE - FORMALITES CONSECUTIVES

Article 26 - Jouissance de la personnalité morale

I - La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Tous les associés déclarent expressément que la société est régie par les articles 1832 à 1870.1 du Code Civil.

II - Les personnes qui agiront au nom et pour te compte de la société en formation avant l'intervention de l'immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

Article 27 - Mandat d'accomplir des actes

En attendant l'accomplissement de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les soussignés donnent mandat à Monsieur **Alain BOLE-BESANÇON** pour le compte de la société en formation, de réaliser les actes et engagements suivants :

1° - Acquérir QUATRE VINGT DIX (90 %) pour cent des parts sociales composant le capital de la **SCI SCARABEE**, Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 €, dont le siège social est à LA COURONNE (Charente) - Le Jonco, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME sous le numéro 320.554.231, moyennant te prix principal de 385.000 €.

La vente qui interviendra aux conditions ordinaires et de droit.

La société acquéreur aura la propriété du bien ainsi acquis à compter de la régularisation de l'acte de vente.

En conséquence :

• Obliger la société acquéreur au paiement du prix indiqué, et selon le mode convenu ou selon que le signataire avisera, soit aux vendeurs, soit au profit de tous créanciers, acquitter tous frais et accessoires, et toutes indemnités, à quelque titre que ce soit ainsi qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente ;

• Exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge ;

• De toutes sommes reçues ou versées, donner ou retirer bonne et valable quittance ;

• Faire effectuer toutes publications, faire toutes transcriptions, notifications, dénonciations et offres de paiement, provoquer tous ordres, y produire ;

• Faire toutes consignations, signer toutes dispenses de purges et autres, ainsi que toutes décharges de responsabilité, faire toutes demandes en mainlevée, exercer toute action pour l'exécution de l'acquisition, constituer tous avocats ;

• Fixer l'époque et le mode d'entrée en jouissance ;

• En cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts.

2° - Emprunter une somme maximum de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE (450.000) Euros** auprès de toute banque ou organisme de crédit qu'il appartiendra pour le temps minimum de 7 ans, au taux d'intérêt maximum de 4,50 %, et aux conditions qui seront proposés et acceptés de part et d'autre.

En conséquence :

• Contracter et réaliser ledit emprunt ;

• Convenir le cas échéant de l'ouverture de tout compte ;

• Obliger ladite société au remboursement de la somme prêtée et au paiement de toutes annuités, de tous intérêts et accessoires aux époques et de la manière qui seront convenus, ainsi qu'à l'exécution de toutes les conditions du prêt ;

• Faire toutes déclarations concernant la société, notamment sur sa nationalité, sa situation commerciale ;

• Recevoir le montant de l'emprunt, en donner quittance, convenir de toute retenue sur le prêt et recevoir les sommes ainsi retenues, en donner quittance, signer s'il y a lieu, tous chèques, reçus et arrêtés de compte, ainsi que tous billets à ordre et prorogation de ces billets ;

• Prendre au nom de la société et en ce qui concerne cet emprunt, tous engagements nécessaires, fournir tous certificats de radiation et toutes autres justifications.

3° Ouvrir au nom de la société, auprès de l'Administration des Postes et Télécommunications, tous comptes avec autorisation de retrait de plis recommandés et mandats adressés au nom de la société en formation, ainsi que tous autres plis ou sommes remis, en donner bonne et valable décharge ou quittance, faire installer toute ligne téléphonique ou télex, signer tous contrats ou conventions à cet effet.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, substituer, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Article 28 - Durée du premier exercice social

Par exception, le **premier exercice social** comprend le temps écouté depuis l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés jusqu'au **31 décembre 2003**.

Article 29 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Article 30 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance et au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi et spécialement à Monsieur **Alain BOLE-BESANÇON**, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Article 31 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société, portés en frais généraux dès la première année, et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

Article 32 - Mise à jour des statuts après constitution de la société

Les dispositions du VII des présents statuts ne concernent que constitution proprement dite de la société ; ces articles auront fini de produire leurs effets dès lors que la société aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés et qu'une assemblée des associés aura ratifié l'ensemble des actes et engagements passés au nom et pour le compte de la société pendant la période de formation ou à défaut par approbation des comptes du premier exercice social, comme indiqué à l'article 21 ci-dessus.

En conséquence, les associés soussignés décident que les dispositions du titre VII précité seront de plein droit et automatiquement supprimées à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes du premier exercice social, sans qu'il y ait besoin d'une délibération de la collectivité des associés pour décider de cette mise à jour.