

NOTAIRES FOCH

RÉSEAU NOTARIAL

9393303

VG/CHV/MLA

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT QUATRE JUIN

En l'Office Notarial,

A MONTPELLIER (Hérault) 222, place Ernest Granier, Maître Virginie GLANDARD, soussigné, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « NOTAIRES FOCH », titulaire d'offices notariaux à MONTPELLIER, PARIS, BEZIERS et MARSEILLE, identifié sous le numéro CRPCEN 34003, a reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

SCI BEACH 64

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Camille Eléonore **POULLET**, directrice d'agence, demeurant à AIMARGUES (30470) 48 rue du cerisier.

Née à CAVAILLON (84300) le 9 janvier 1986.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Pierre Roger Victor **ROLANDO** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 1er février 2024, déposée au rang des minutes de Maître Virginie GLANDARD, notaire à MONTPELLIER (34000), le 1er février 2024.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Matthieu **LE DRÉZEN**, directeur commercial, demeurant à AIMARGUES (30470) 48 rue du cerisier.

Né à HARFLEUR (76700) le 3 mars 1984.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Mademoiselle Lison Jade Cécile **MAUCONDUIT LE DREZEN**, écolière, demeurant à CANTELEU (76380) 4 impasse de la Corniche.
Née à MONT-SAINT-AIGNAN (76130) le 19 septembre 2015.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

4°) Monsieur Arthur Claude Arnauld **ROLANDO**, écolier, demeurant à AIMARGUES (30470) 48 rue du Cerisier.
Né à MONTPELLIER (34000) le 2 septembre 2017.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

5°) Madame Margaux Muriel Marie **ROLANDO**, écolière, demeurant à AIMARGUES (30470) 48 rue du cerisier.
Née à MONTPELLIER (34000) le 2 octobre 2020.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

INTERVENTION – REPRESENTATION MINEUR

- Représentation de Madame Lison MAUCONDUIT LE DREZEN :

Madame Lison **MAUCONDUIT LE DREZEN** est, au jour des présentes, mineure sous l'administration légale de ses parents et représentée par eux, conformément aux articles 382 et 388-1-1 du Code civil.

A cet effet interviennent aux présentes :

Madame Charlotte Cloë **MAUCONDUIT**, consultante, demeurant à CANTELEU (76380) 4 impasse de la Corniche.
Née à LILLEBONNE (76170) le 28 octobre 1984.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ET

Monsieur Matthieu **LE DREZEN**, plus amplement dénommé et domicilié en tête des présentes.

L'apport effectué en son nom n'entrant pas dans le cadre des dispositions de l'article 387-1 du Code civil, aucune autorisation particulière n'est nécessaire.

- Représentation de Monsieur Arthur ROLANDO et Madame Margaux ROLANDO :

Monsieur Arthur **ROLANDO** et Madame Margaux **ROLANDO** sont, au jour des présentes, mineurs et non-émancipés.

Ils sont représentés aux présentes par Monsieur Matthieu **LE DREZEN**, plus amplement dénommé et domicilié en tête des présentes, ayant tous les pouvoirs à cet effet en suite de sa nomination en qualité de Tiers Administrateurs, conformément aux dispositions de l'article 384 du Code civil, intervenue suivant acte reçu par Maître Virginie GLANDARD, Notaire à MONTPELLIER, le 7 mars 2024.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Madame Camille **POULLET** est présente à l'acte.

- Monsieur Matthieu **LE DRÉZEN** est présent à l'acte.

- Mademoiselle Lison **MAUCONDUIT LE DREZEN** est représentée à l'acte par Monsieur Matthieu **LE DREZEN** et Madame Charlotte **MAUCONDUIT** agissant conjointement en qualité d'administrateurs légaux, savoir :

Monsieur Matthieu **LE DREZEN**, est présent à l'acte ;

Et Madame Charlotte **MAUCONDUIT**, est représentée à l'acte par Monsieur Marc LANG, collaborateur de l'office notarial soussigné, ayant reçu tous les pouvoirs à cet effet en vertu d'une procuration sous signature privée en date du 21 juin 2024 dont copie demeure annexée aux présentes (Annexe 1).

- Monsieur Arthur **ROLANDO** est représenté à l'acte par Monsieur Matthieu **LE DREZEN**, ayant tous les pouvoirs à cet effet en sa qualité de Tiers Administrateur ainsi qu'il est plus amplement détaillé ci-dessus.

- Madame Margaux **ROLANDO** est représentée à l'acte par Monsieur Matthieu **LE DREZEN**, ayant tous les pouvoirs à cet effet en sa qualité de Tiers Administrateur ainsi qu'il est plus amplement détaillé ci-dessus.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

- *Extrait d'acte de naissance.*
- *Extrait d'acte de mariage.*
- *Carte nationale d'identité.*

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

Les associés ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

STATUTS

ARTICLE 1 – FORME – RAISON D'ETRE

1.1 – Forme sociale :

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

Pour les besoins d'immatriculation auprès du tribunal du greffe de commerce, il est ici précisé que les propriétaires des parts ci-après créées entendent que la forme d'usage de la personne morale créée soit la « Société civile immobilière ».

1.2 – Raison d'être de la société :

Conformément aux dispositions de l'article 1835 du Code civil, les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

La présente société est dotée de la raison d'être suivante :

- Simplifier, améliorer et organiser la gestion et la transmission d'un patrimoine mobilier et/ou immobilier familial, et/ou entre ses associés ;
- Eviter toute difficulté que pourrait faire naître d'une situation d'indivision sur ses actifs sociaux.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la construction, la gestion par location ou autrement de tous immeubles, la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés, permanente ou ponctuelle, partielle ou totale, de tous biens et droits immobiliers, et exceptionnellement la disposition telle que la vente de tous immeubles, biens et droits immobiliers.

- Mais surtout, la constitution d'un patrimoine commun entre ses associés présents et futurs, lesquels souhaitent que ce patrimoine commun ne puisse faire l'objet d'une indivision qui serait de nature à compromettre sa conservation et son développement, le tout dans une perspective de transmission du patrimoine.

- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

- Ainsi que toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de « **64 BEACH** ».

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : 48 rue du Cerisier (30470) AIMARGUES.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – APPORTS

Les apports en numéraire ont été effectués de la manière suivante :

- Madame Camille **POULLET** apporte à la société la somme de **DEUX EUROS (2,00 EUR)**.
Ci,.....2,00 EUR
Cette somme provient de fonds personnels.
- Monsieur Matthieu **LE DREZEN** apporte à la société la somme d'**UN EURO (1,00 EUR)**.
Ci,.....1,00 EUR
Cette somme provient de fonds personnels.
- Mademoiselle Lison **MAUCONDUIT LE DREZEN** apporte à la société la somme de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (299,00 EUR)**.
Ci,.....299,00 EUR
Cette somme provient de fonds personnels.
- Madame Margaux **ROLANDO** apporte à la société la somme de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (299,00 EUR)**.
Ci,.....299,00 EUR
Cette somme provient de fonds personnels.
- Monsieur Arthur **ROLANDO** apporte à la société la somme de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (299,00 EUR)**.
Ci,.....299,00 EUR
Cette somme provient de fonds personnels.

Lesquelles sommes ont été déposées en totalité, ce jour, à l'Office notarial NOTAIRES FOCH, situé 222 Place Ernest Granier (34000) MONTPELLIER, sur un compte spécifique ouvert au nom de la société en formation ainsi qu'il résulte de l'attestation ci-annexée (Annexe 2)

Si la société n'est pas constituée ou immatriculée plus de six mois après le premier dépôt de fonds, les associés ont la possibilité de retirer leur apport sous les conditions suivantes :

- L'autorisation individuelle de retrait est donnée par le Président du Tribunal de commerce statuant sur requête ;
- En cas de retrait par un mandataire commun des apporteurs, celui-ci doit justifier d'un pouvoir écrit.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR)**.
Il est divisé en 900 parts sociales pour une valeur nominale d'**UN EURO (1,00 €)** par part sociale, numérotées de 1 à 900, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Madame Camille **POULLET**, à concurrence de 2 parts sociales,
Numérotées de 1 et 2,
Ci,.....2 parts sociales.
- Monsieur Matthieu **LE DREZEN**, à concurrence de 1 part sociale,
Numérotée 3,
Ci,.....1 part sociale.
- Mademoiselle Lison **MAUCONDUIT LE DREZEN**, à concurrence de 299
parts sociales,
Numérotées de 4 à 302,
Ci,.....299 parts sociales.
- Monsieur Arthur **ROLANDO**, à concurrence de 299 parts sociales,
Numérotées de 303 à 601,
Ci,.....299 parts sociales.
- Madame Margaux **ROLANDO**, à concurrence de 299 parts sociales,
Numérotées de 602 à 900,
Ci,.....299 parts sociales.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 900.
Ci,.....900 parts sociales.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

8.1 – Augmentation de capital :

8.1.1 – Modalités :

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions prévues aux présents statuts.

8.1.2 – Droit préférentiel de souscription :

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion de chacun de leurs droits.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 13 relatif à l'agrément des associés.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

8.2 – Réduction de capital :

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire ou d'actifs en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien par le mécanisme de la subrogation réelle.

ARTICLE 9 – REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

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

ARTICLE 10 – APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ASSOCIES LIES PAR UN PACS

10.1 – Associés pacsés sous le régime de la séparation des patrimoines :

Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5,al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5,al. 1).

10.2 – Associés pacsés sous le régime de l'indivision :

Sauf clause contraire, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. 1). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

ARTICLE 11 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait, intervenant en cours de vie sociale sont déterminées par décisions collective des associés, statuant dans les conditions requises pour les décisions ordinaires, étant précisé que si la décision emporte augmentation des engagements des associés, elle devra être adoptée à l'unanimité.

Le remboursement pourra intervenir par compensation avec des sommes dues par l'associé, le cas échéant.

ARTICLE 12 – PARTS SOCIALES

12.1 – Caractéristiques des parts sociales et droits des associés :

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

12.2 – En cas de démembrement de la propriété des parts sociales :

Sauf convention contraire signifiée à la société, lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient en toute circonstance à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, ou qu'il s'agisse d'une décision unanime constatée par un acte, à l'exception de toutes les résolutions décidant du changement de nationalité de la société ou de la diminution des droits des nus-proprétaires, ou de l'augmentation des engagements des nus-proprétaires ou encore, lorsque les présents statuts réservent expressément le droit de vote au nu-proprétaire.

Dans tous les cas, usufruitier et nu-proprétaire devront être convoqués à toutes les assemblées. Lorsqu'il n'exerce pas le droit de vote en vertu des présents statuts, usufruitier ou nu-proprétaire pourra toutefois participer aux décisions collectives, faire valoir son point de vue, et émettre un avis consultatif sur les décisions prises quand bien même il ne disposerait d'aucun droit de vote. Il pourra en outre obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles.

Usufruitier et nu-proprétaire ont la qualité d'associé de la société. 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 des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

12.3 – Répartition conventionnelle des droits sur les bénéfices distribués en cas de démembrement de propriété des parts sociales :

Les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-proprétaire :

- S'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété et la part du résultat exceptionnel en quasi-usufruit ;
- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit.

Usufruitier et nu-proprétaire peuvent convenir entre eux, préalablement à chaque assemblée générale statuant sur la clôture des comptes d'un exercice, d'une répartition différente. Cette décision doit être expressément prévue dans un acte daté et signé par l'usufruitier et le nu-proprétaire, et être annexée à la délibération de la collectivité des associés statuant sur la clôture des comptes.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

ARTICLE 13 – CESSION DE PARTS SOCIALES

13.1 – Modalités et formalités de cession :

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé.

Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés des copies de l'acte authentique ou des originaux de l'acte sous seing privé de cession nécessaires au dépôt.

13.2 – Décision d'agrément :

Les parts sociales sont **librement cessibles** entre **associés et descendants** du cédant uniquement.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article « Assemblée générale extraordinaire » ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

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

13.3 – Nantissement des parts sociales :

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

13.4 – Cession conjointe par le nu-propriétaire et l'usufruitier de leurs droits respectifs :

Par dérogation expresse au principe de répartition de l'article 621 du Code civil, en cas de cession en pleine propriété des parts sociales dont la propriété est démembrée, l'usufruitier et le nu-propriétaire s'entendent sur le fait que l'usufruitier des parts sociales bénéficie sur le prix de cession d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil.

Cependant, usufruitier et nu-propriétaire pourront décider d'un commun accord, antérieurement à la cession, par un acte authentique, d'une répartition du prix de cession à proportion de la valeur respective de chacun de leurs droits ou d'un emploi.

ARTICLE 14 – TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne les descendants de l'associé décédé, et les héritiers ou légataires ayant déjà la qualité d'associé de la société, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Sauf en ce qui concerne les descendants de l'associé décédé, ainsi que les héritiers ou légataires ayant déjà la qualité d'associé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

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

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seul droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

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

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

Toutefois, l'agrément ne sera pas requis en cas de décès simultanément de tous les associés. Dans cette situation, les héritiers ou légataires des parts sociales des associés décédés sont réputés associés de plein droit.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

15.1 – La responsabilité des associés :

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

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

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

15.2 – Responsabilité des associés mineurs :

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

ARTICLE 16 – DECES - INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

16.1 – Décès et incapacité :

Sans préjudice à ce qui est convenu ci-dessus, la société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions

entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.

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

16.2 – Retrait d'un associé :

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

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

Les honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

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

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 18 – GERANCE

18.1 – Nomination :

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

Les premiers Cogérants de la société sont Madame Camille **POULLET** et Monsieur Matthieu **LE DREZEN** plus amplement nommés et qualifiés en tête des présentes, nommés pour une durée indéterminée, présents et intervenant, déclarent accepter cette fonction et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à leur nomination.

18.2 – Gestion des biens et affaires de la Société :

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités. Cette délégation de pouvoirs doit être expresse, et doit être acceptée, datée et signée par le délégataire et le ou les délégants.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

Conformément au second alinéa de l'article 1145 du code civil la capacité des personnes morales est limitée par les règles applicables à chacune d'entre elles, tel que défini par leurs statuts et aux actes qui leur sont accessoires.

Sous cette réserve, la Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, à moins qu'il n'en soit convenu autrement aux présents statuts.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

L'opposition du co-gérant doit être faite par lettre recommandée.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le Gérant », suivis de la signature du Gérant.

18.3 – Pouvoirs du gérant :

Une distinction est faite entre le premier gérant susnommé de la Société et les autres gérants ou cogérants successifs qui prendront leurs fonctions postérieurement au premier gérant. Cette distinction est motivée par le caractère « intuitu personae » profond devant unir les associés présents et futurs et par la volonté de maintenir aussi longtemps que possible le caractère familial du groupement.

18.3.1 – Pouvoir du Premier Gérant :

Madame Camille POULLET et **Monsieur Matthieu LE DREZEN** premiers cogérants de la Société, jouiront des pouvoirs les plus larges et les plus étendues pour accomplir tous les actes que demande l'intérêt de la Société.

Ils pourront notamment, sans limitation de montant ou de prix :

- Procéder à l'aliénation et à l'acquisition de tous biens et droits immobiliers ;
- Contracter tout emprunt ou endettement auprès d'un établissement ou organisme de crédit comme une banque ;
- Consentir toutes suretés réelles sur les biens et droits mobiliers ou immobiliers de la Société, telle qu'une hypothèque, nantissement ou autre, ainsi que toutes autres garanties sur les actifs sociaux qu'il s'agisse de biens meubles ou immeubles, sauf lorsque ces suretés réelles et autres garanties sont consenties dans le cadre des emprunts contractés par la société et obtenues dans les limites stipulées ci-dessus, et à la condition que ces suretés ou garanties soient proportionnelles à ces mêmes limites statutaires.

18.3.2 – Pouvoirs des autres gérants ou cogérants successifs :

A titre de règlement intérieur, tout autre gérant ou cogérant que **Madame Camille POULLET** et **Monsieur Matthieu LE DREZEN**, premiers cogérants, ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues en assemblée générale extraordinaire, et sans que cette clause ne puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter un ou plusieurs biens meubles ou immeubles ;
- Contracter tout emprunt ou endettement auprès d'un établissement ou organisme de crédit comme une Banque ;
- Consentir toutes suretés réelles sur les biens et droits immobiliers de la Société, telle qu'une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers, ainsi que toutes autres garanties sur les actifs sociaux qu'il s'agisse de bien meuble ou immeuble.
- Souscrire au capital d'une société.

18.4 – Durée des fonctions :

La durée des fonctions du ou des Gérants est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés 15 jours au moins à l'avance, par tous moyens.

Le Gérant est révocable par une décision des associés prise dans les conditions de l'assemblée générale ordinaire.

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

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

ARTICLE 19 – REMUNERATION DE LA GERANCE

Il n'est consenti aucune rémunération aux fonctions de Gérant. Il peut toutefois en être décidé autrement par simple décision de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 20 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

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

ARTICLE 21 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

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

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 22 – ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre simple, lettre recommandée, ou tout autre moyen légal adressé(e) à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé ou toute autre personne justifiant de son pouvoir.

Les associés déclarent expressément vouloir déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 23 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre simple ou par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social, par lettre simple ou par lettre recommandée, ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle leurs mandats si nécessaire.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si un ou plusieurs associés sont présents ou représentés et possèdent plus de la moitié des droits de vote.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant les trois quarts (3/4) des droits de vote.**

Toutefois, les décisions de révocation ou de renouvellement du ou des gérants et les décisions modifiant les règles d'affectation ou de distribution des bénéfices prévues aux présents statuts ne peuvent être prises qu'à l'**unanimité** des droits de vote associés.

ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- le retrait d'un associé
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,

L'assemblée générale est régulièrement constituée si un ou plusieurs associés sont présents ou représentés et possèdent au moins trois quarts (3/4) des droits de vote.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des droits de vote.** Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Toutefois, doivent être prise à l'unanimité, toute mesure emportant :

- changement de la nationalité de la société,
- diminution des droits ou augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers,
- et agrément de nouveaux associés.

ARTICLE 26 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 27 – COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 28 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 29 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des éventuels frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

En toutes hypothèses, la distribution du résultat aux associés ne pourra jamais être supérieure aux liquidités existantes.

Toute autre décision d'affectation ou de distribution du résultat ne pourra intervenir qu'après l'approbation des associés réunis dans les conditions de l'assemblée générale ordinaire et statuant à l'unanimité.

ARTICLE 30 – ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

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

Cette considération sociale et environnementale ne constituera qu'une obligation de moyen et non de résultat, qui s'intègre dans une obligation générale de bonne gestion, et qui doit être un des paramètres des décisions des organes de gestion en charge de l'intérêt social.

ARTICLE 31 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

En présence d'un démembrement de propriété portant sur les parts sociales au moment de la liquidation de la Société, les actifs attribués aux associés lors de la clôture des comptes ou du partage de ces actifs, feront au choix exclusif de l'usufruitier, soit l'objet d'un partage entre usufruitier et nu-propriétaire en considération des droits de chacun, soit l'objet d'un remploi du démembrement afin de permettre le report des droits de chacun sur ce dernier et ce en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle. En ce qui concerne les sommes qui pourraient être remises aux associés lors de cette même opération, ces dernières seront remises à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil. Dans cette dernière situation, une convention par acte authentique devra être établie préalablement à l'opération afin de garantir le suivi de la créance du nu-propriétaire.

ARTICLE 32 – CONTESTATIONS

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

ARTICLE 33 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

TELS SONT LES STATUTS

<u>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</u>
--

Actes – Société en cours de formation

Actes accomplis avant la signature des statuts

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé.

La ratification des statuts par les associés emporte reprise par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée, des engagements pris en cours de formation et donne quitus à l'associé ou au mandataire qui aurait pris de tels engagements au nom et pour le compte de la société en formation.

Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Mandat d'accomplir des actes – pouvoirs

Les associés confèrent au(x) gérant(s) et à tout collaborateur de l'Office soussigné, avec la faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- **Pouvoirs généraux** : procéder à l'immatriculation de la société et déléguer pour ce faire tous pouvoirs à tout clerc de l'Office soussigné, notamment pour effectuer toutes formalités requises.
- **Pouvoirs spéciaux** : -signer toute convention comportant jouissance du siège social

-Accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés, et de faire toutes démarches administratives, commerciales, financières et nécessaires à la mise en route de l'exploitation sociale ;

-Engager toutes dépenses en rapport avec la constitution ou l'exploitation future de la Société ;

-Faire tous déplacements et suivre toutes formations nécessaires.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

Les associés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes que, dans le cas où pour une raison ou une autre, la Société ne pourrait être immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, l'ensemble des engagements pouvant résulter de ces actes serait repris à leur compte, avec solidarité entre eux.

Publicité – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance ou aux notaires de la SAS NOTAIRES FOCH titulaires d'offices notariaux à la résidence de PARIS, MONTPELLIER, BEZIERS et MARSEILLE, ainsi qu'à leurs collaborateurs, avec faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi ou les règlements.

Premier exercice social

Le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2025.

La date de clôture du premier exercice social pourra être modifiée à toutes fins utiles sur simple décision de la Gérance.

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

Régime fiscal de la société

Les associés soumettent la société au **régime fiscal des sociétés de personnes**. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale (notamment location-meublée) venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

Fiscalité des apports - Information

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

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

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

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

Démembrement de propriété – Imposition et déficit

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

Registre des bénéficiaires effectifs

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

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

Déclaration annuelle

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

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

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

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

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

Plus-values

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 janvier 2004 de la direction générale des finances publiques.

Information sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

Il est toutefois ici précisé que l'abattement de 30% en matière d'impôt sur la fortune, spécifique à la résidence principale, n'est pas applicable lorsque cette dernière est détenue par une société civile alors même que l'immeuble détenu par la société constituerait la résidence principale du redevable (BOI-PAT-IFI-20-30-20 n° 50).

Déclaration annuelle relative aux revenus perçus au cours de l'année (Cerfa n°2072)

La déclaration n° 2072-S et ses annexes (n°2072-S-A et n°2072-S-A2) doit être souscrite par la société dans la mesure où cette dernière a pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier et dont l'activité ou un secteur de son activité consiste en la location non meublée, de locaux d'habitation, de bureaux, d'immeubles à usage industriel et commercial non équipés de moyens d'exploitation, d'exploitations agricoles, de terrains nus.

Les parties reconnaissent avoir été avertis par le Notaire soussigné que le défaut de dépôt de la déclaration dans les délais prescrits ainsi que les insuffisances de déclarations entraînent l'application de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du Code général des impôts et le cas échéant, des majorations prévues aux articles 1728, 1729 et 1731 de ce même code.

Pour l'établissement de cette déclaration, il convient de se rapporter à la notice au lien suivant : https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2072-s-sd/2018/2072-s-sd_2228.pdf.

Avertissement – location meublée et de nature commerciale

Les profits provenant de la location en meublé effectuée à titre habituel et quelle que soit la qualité de celui qui loue -propriétaire ou locataire principal- relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BOI-BIC-CHAMP-40-20-20180207, n°1 à 40).

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné que la présente société doit conserver une nature civile de type location nue.

Une société exerçant une activité de location meublée, ou donnant occasionnellement, de manière saisonnière (période de vacances par exemple), ou habituellement en location des locaux garnis de meubles doit être regardée comme exerçant une activité de nature commerciale au sens de l'article 34 du CGI et du 5° bis de l'article 35 du CGI, et par suite, est passible de l'impôt sur les sociétés par application du 2 de l'article 206 du CGI.

Les parties sont informées que ce changement de régime fiscal emporterait cession d'activité de la société, et donc taxation notamment des plus-values latentes et imposition immédiate des produits.

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés – Information

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Frais

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

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

Formalisme lie aux annexes

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

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

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

Mention sur la protection des données personnelles

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

Certification d'identité

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Formalisme lie aux annexes

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

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

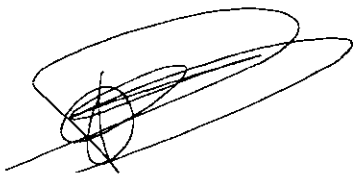
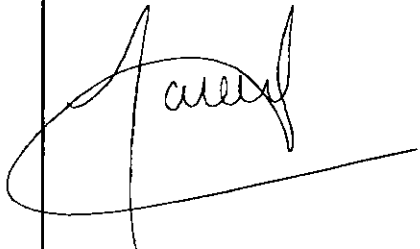
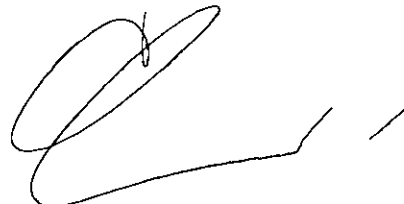
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme POULLET Camille a signé à MONTPELLIER le 24 juin 2024	
M. LE DRÉZEN Matthieu agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à MONTPELLIER le 24 juin 2024	
M. LANG Marc représentant de Mlle MAUCONDUIT LE DREZEN Lison a signé à MONTPELLIER le 24 juin 2024	
et le notaire Me GLANDARD VIRGINIE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT QUATRE JUIN	

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 27 pages, sans renvoi ni mot nul.

