

## STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

---

### Entre :

1/ Monsieur Vincent Anne Georges **BOYER**, retraité, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 4 rue Robert de Flers.

Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 11 octobre 1946.

Divorcé de Madame Marie-Noelle **GILLET** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de PARIS le 6 février 2007, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

2/ Madame Caroline Marie Madeleine **LANCRENON**, retraitée, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 4 rue Robert de Flers.

Née à WASHINGTON (ETATS-UNIS), le 22 décembre 1950.

Veuve de Monsieur Jean-Pierre **DURAND** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

A ce présente.

**LESQUELS** sont convenus de constituer la société dont ils vont établir les statuts et nommer le premier gérant.

### DECLARATIONS

Les parties déclarent :

- Qu'ils ont la pleine capacité et contractent en pleine connaissance de cause.
- Qu'ils ne sont pas touchés par les dispositions de la loi sur les incapables majeurs.
- Qu'ils ne sont pas en état de déconfiture, de cessation de paiement, ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable, ni d'une procédure collective de redressement judiciaire civil.

### EXPOSE PREALABLE

En vue d'assurer la traçabilité des fonds évitant tout contentieux pouvant subvenir entre les comparants ou leurs ayants droits.

Afin d'éviter tous les inconvénients de l'indivision, et de simplifier la gestion du patrimoine familial démembré

Afin de faciliter la transmission du patrimoine familial, de fédérer et harmoniser l'enrichissement familial sous le contrôle de l'autorité parentale,

Il est procédé à la constitution de la présente société civile immobilière familiale dénommée ultérieurement sous l'appellation **10 MOGUER**.

## TITRE PREMIER

### CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

#### Article 1 – FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

#### Article 2 – OBJET

La société a pour objet la détention, la gestion et l'organisation « en bon père de famille » d'un patrimoine familial immobilier et mobilier détenu en jouissance, en usufruit, en nue-propiété ou en pleine-propiété.

Plus particulièrement :

L'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, la prise à bail, l'exploitation par bail ou autrement, la mise à disposition gratuite, permanente ou ponctuelle, partielle ou totale de ses locaux à ses associés, et la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toutes augmentations et constructions nouvelles.

En outre, la société a pour objet l'acquisition exclusivement du bien immobilier sis à COMBRIT, 10 impasse du Moguer, la propriété et la gestion de ce bien.

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

#### Article 3 – DENOMINATION

La Société est dénommée : **10 MOGUER**



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

Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification, puis de la mention « RC » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

#### Article 4 – SIEGE

Le siège social est fixé à : **BESANCON (25000) 48 rue des Founottes.**

Il pourra être transféré en toute ville de France.



### **Article 5 – DUREE**

La Société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT DIX NEUF (99)** années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

A défaut, tout associé pourra demander au Président du Tribunal compétent du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer ladite décision afin d'obtenir une décision de la part des associés sur la prorogation éventuelle de la société.

### **TITRE DEUXIEME**

#### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

#### **Article 6 – APPORTS**

Il est apporté en numéraire à la société la somme de :

- **CENT VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (129 982,50 EUR)** en usufruit par Monsieur Vincent BOYER ;

- **TROIS CENT TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (303 292,50 EUR)** par Madame Caroline LANCRENON en sa qualité de nu-propriétaire.

- **CENT VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (129 982,50 EUR)** en usufruit par Madame Caroline LANCRENON ;

- **TROIS CENT TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (303 292,50 EUR)** par Monsieur Vincent BOYER en sa qualité de nu-propriétaire.

Lesquelles sommes ont été libérées ce jour ainsi qu'il résulte d'une attestation de dépôt des fonds ci-après annexée.

Etant ici précisé que la présente souscription en démembrement au capital de la société dénommée **10 MOGUER** constitue le emploi de la nue-propriété des comptes ouverts en l'étude de Maître Charles KRAFFMULLER, échangés à l'occasion de l'acte d'échange reçu par Maître Charles KRAFFMULLER, Notaire à PARIS, le 2 juillet 2024.

Ce par subrogation réelle de sorte que le démembrement ainsi que les charges portant initialement sur les titres donnés et sur les comptes qui en sont la représentation se reportent ce jour sur les parts rémunérant le présent apport.

Au sein dudit acte d'échange, il a notamment été prévu les clauses suivantes :

#### **« PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les échangistes seront propriétaires de la NUE-PROPRIETE des comptes échangés à compter de ce jour.

Dès cette date, ils seront subrogés dans tous les droits et obligations attachés à ces comptes.

*VB* *12*

### REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

#### **Concernant le compte du premier échangiste :**

*Le compte échangé appartenant personnellement à cette partie, la nue-propiété reçue en contre-échange lui appartiendra également personnellement.*

#### **Concernant le compte du second échangiste :**

*Le compte échangé appartenant personnellement à cette partie, la nue-propiété reçue en contre-échange lui appartiendra également personnellement. »*

### INTERVENTION DE MONSIEUR BOYER ET MADAME LANCRENON A L'EFFET D'AUTORISER LE PRESENT APPORT

1/ Les parts ci-dessus attribuées à Monsieur Vincent BOYER en rémunération de son apport sont ainsi visées par lesdites clauses.

Monsieur Vincent BOYER, intervenant aux présentes en qualité d'associé et de premier co-échangiste de nue-propiété désormais du compte 2968 à l'acte ci-dessus visé, autorise le présent apport.

2/ Les parts ci-dessus attribuées à Madame Caroline LANCRENON en rémunération de son apport sont ainsi visées par lesdites clauses.

Madame Caroline LANCRENON, intervenant aux présentes en qualité d'associée et de second co-échangiste de nue-propiété désormais du compte 2967 à l'acte ci-dessus visé, autorise le présent apport.

Monsieur Vincent BOYER, intervenant aux présentes en qualité d'usufruitier, autorise le présent apport.

### Article 7 - CAPITAL – REPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de **HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (866 550,00 EUR)**, correspondant au montant total des apports des associés.

Il est divisé en HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE (866 550,00), **parts d'un euro chacune**, numérotées de 1 à 866.550, souscrites par les associés et qui leur sont attribuées, en rémunération de leurs apports respectifs de la manière suivante :

**- Monsieur Vincent BOYER**

à concurrence de la nue propriété de 433275 parts  
portant les numéros 1 à 433.275

433.275 parts

*l'usufruit étant détenu par Madame Caroline LANCRENON*

**- Madame Caroline LANCRENON**

à concurrence de la nue propriété de 433275 parts  
portant les numéros 433.276 à 866.550

433.275 parts

*l'usufruit étant détenu par Monsieur Vincent BOYER*

**TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS SOCIALES**

*[Signature]* *[Signature]*

**COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL, soit**

**866.550 parts**

Les associés déclarent expressément que les 866.550 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par eux, qu'elles représentent les apports ci-dessus décrits et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

#### **Article 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions et selon les modalités prévues en matière de mutation entre vifs.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie de bénéfices, réserves ou primes d'émission soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs à l'augmentation de capital, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par émission de parts souscrites en numéraire et sauf stipulation contraire de la décision collective extraordinaire des associés qui décide l'augmentation du capital, les propriétaires des parts existantes ont un droit préférentiel pour souscrire à titre irréductible aux parts nouvelles dans la proportion du nombre de parts anciennes que chacun possède alors. Ils pourront également souscrire à titre réductible aux parts restant disponibles. Ces droits préférentiels de souscription seront exercés dans les conditions et délais fixés par la décision extraordinaire des associés décidant l'augmentation de capital.

Si des parts avec primes sont créées, la décision collective extraordinaire des associés portant augmentation de capital fixe le montant de la prime, les modalités de paiement et détermine son affectation.

Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droits nécessaires permettant d'obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts nouvelles.

#### **Article 9 - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

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

### **TITRE TROISIEME**

#### **DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

##### **CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES**

#### **Article 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

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



La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social sous réserve d'une participation limitée aux apports et/ou valeur nominale des parts reçues pour les associés mineurs.

## **Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS - DEMEMBREMENT DES PARTS**

### **INDIVISION**

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

### **DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

#### **11-1 Participation aux décisions collectives**

Le nu-propriétaire a la qualité d'associé et, à ce titre, droit de participer aux décisions collectives. L'usufruitier jouit de cette qualité.

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.

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

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives ordinaires et au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives extraordinaires, exception faite des décisions devant se prononcer sur le changement de nationalité.

Dans le cas où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Dans le cas où le droit de vote appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Si en application des dispositions statutaires prévues pour un démembrement des parts, certaines clauses étaient contraires aux dispositions d'ordre public, les dispositions statutaires ne recevraient pas application, les règles impératives se substituant alors pour les articles concernés aux règles conventionnelles susvisées.

#### **11-2- Prerogatives pécuniaires**

##### **A) Démembrement des parts sociales**

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire seront rémunérés par des parts soumises au(x) même(s) démembrement(s) que les biens apportés,

- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au(x) même(s) démembrement(s) que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution,

- les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de

*Handwritten signatures:*  
 



même nature, resteront soumis au(x) même(s) démembrement(s) entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Si le paiement a lieu en numéraire, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-propiétaire seront reportées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propiété au nom du nu-propiétaire.

Faute d'indication à la société, effectuée conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire dans le mois de la demande qui leur sera faite par le premier gérant statuaire, des références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains des usufruitiers qui en deviendront quasi-usufruitiers.

### **B) Répartition du bénéfice social en cas de démembrement de propriété**

Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire peuvent être mis en distribution ou portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve.

B.1) Le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier des parts.

Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-propiétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

Les bénéfices exceptionnels distribués, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, pourront soit être remis aux nus-propiétaires, soit être répartis entre usufruitiers et nus-propiétaires, soit être soumis au même démembrement de propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, soit être remis à l'usufruitier en vertu d'un quasi-usufruit, cela au choix de l'usufruitier.

Le titulaire du droit démembré bénéficiaire de la distribution devra rembourser au débiteur de l'impôt dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatifs nécessaires.

B.2) Le bénéfice social et le report à nouveau pourront être portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve.

Les réserves revenant, en cas de distribution ultérieure, pourront soit être remises aux nus-propiétaires, soit être réparties entre usufruitiers et nus-propiétaires, soit être soumises au même démembrement de propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire soit être remis à l'usufruitier en vertu d'un quasi-usufruit, cela au choix de l'usufruitier.

Le titulaire du droit démembré bénéficiaire de la distribution devra rembourser au débiteur de l'impôt dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatifs nécessaires le montant de l'impôt.

### **B.3) Dispositions communes :**

Par le terme « démembrement », il y a lieu d'entendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruits actuels, successifs, réversibles ou autres.

Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt est l'usufruitier. Il aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

*VB* *lh*

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 12 - MUTATION ENTRE VIF – NANTISSEMENT –  
REALISATION FORCEE**

**MUTATION ENTRE VIFS**

L'ensemble des dispositions ci-après vise toute transmission entre vifs, soit à titre onéreux soit à titre gratuit, notamment qu'elle porte sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales, qu'elle intervienne de gré à gré ou par voie d'adjudication publique ou volontaire ou qu'elle ait lieu par voie de fusion, d'apport, de scission, d'échanges, dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main, ou d'opérations assimilées, d'apport à une communauté conjugale ou société d'acquêts, licitation, partage, attribution gratuite ou onéreuse ou encore à titre d'attribution effectuée par une société à l'un de ses associés, usufruitiers et/ou nus-propriétaires.

**12-1- Cession de parts sociales**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil.

Les cessions de parts sociales ne sont opposables qu'après l'accomplissement de ces formalités et des publications et dépôts prévues par les dispositions légales et réglementaires.

**12-2- Procédure de cession**

Les parts sont librement cessibles entre associés seulement. Les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Dans l'hypothèse du décès d'un des associés, le quorum et la majorité requis pour décider de l'agrément seront calculés uniquement sur les parts détenues par le ou les associés survivants.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés.

Dans le délai de DIX (10) jours à compter de la notification du projet à la société, la gérance doit organiser les modalités d'une décision collective extraordinaire des associés, afin qu'il soit notamment délibéré sur les consentements à donner à la cession projetée.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

Le gérant notifie au cédant, dans les HUIT (8) jours du résultat de la décision de la collectivité des associés, la décision des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**12-3- Agrément**



En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de TROIS (3) mois à compter de ladite notification au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception portant agrément de la cession.

#### **12-4- Refus d'agrément**

En cas de refus d'agrément, 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.

La proposition de rachat des co-associés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société dans les TRENTE (30) jours à compter de la décision collective sur le refus d'agrément.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti par la gérance entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par une décision collective extraordinaire par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

La gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, et de même si le cédant n'accepte pas le prix offert celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible sauf cas de suspicion légitime. La gérance peut impartir aux parties un délai - qui ne peut être inférieur à QUINZE (15) jours - pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les QUINZE (15) jours de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

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

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

*Handwritten signatures:*  
 

### **12-5- Absence d'offre de rachat par les autres associés**

Si à l'expiration d'un délai de SIX (6) mois à compter de la décision de la collectivité des associés portant refus de l'agrément, aucune des solutions prévues ci-dessus (offre d'achat des parts ou annulation des parts par la société) n'est intervenue, l'associé cédant peut réaliser la cession ou l'opération assimilée, initialement prévue, à moins que les autres associés, et dans ceux-ci les titulaires du droit de décider de la dissolution de la société, ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut rendre caduque cette décision s'il fait connaître à la gérance dans le délai d'un mois à compter de ladite décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire qu'il renonce à ladite cession.

**12-6-** La régularisation 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 notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en 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 cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

**12-7-** Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, et au prorata du nombre de parts acquises par chacun de ces derniers.

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.

**12-8-** Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE**

#### **12-9 - Nantissement**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à publicité conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement selon la même procédure que celle prévue en matière d'agrément à une cession de parts. Le nantissement n'est opposable aux associés que pour le cas où celui-ci aurait fait l'objet d'un accord unanime des associés donné dans le cadre d'une assemblée extraordinaire.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, 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 substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

### **12-10 - Réalisation forcée de parts sociales**

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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

### **Article 13 - MUTATION PAR DECES**

La qualité d'associé est uniquement transmise de plein droit aux héritiers descendants en ligne directe. Tous héritiers y compris le conjoint venant à la succession de l'associé décédé, légataires, ayants-droits comme encore les dévolutaires doivent être agréés par tous les associés à l'unanimité, sans distinction de la qualité de personne physique ou morale, de ces dévolutaires.

Les héritiers, légataires, ayants droit, dévolutaires doivent justifier de leur qualité et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les héritiers, légataires, ayants droit, dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

### **Article 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE**

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

### **Article 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec le consentement unanime des autres associés quelle que soit la nature de leur participation (usufruitier et nu-propriétaire), représentant la totalité des parts sociales, donné dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

La demande de retrait doit être adressée par tout moyen faisant preuve de la réception, à la société DEUX (2) mois avant la date voulue d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du Tribunal compétent.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si le bien qu'il a apporté, et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer,

à charge de soultte s'il y a lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant.

L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le gérant, à la suite du retrait, opère l'annulation des parts du retrayant et la réduction corrélative du capital.

Les associés peuvent toutefois décider, dans l'assemblée générale extraordinaire, que ces parts seront rachetées par eux-mêmes ou par des tiers agréés, dans les conditions et selon la procédure visée à l'article 12 des statuts.

Le retrait d'un associé doit être soumis aux formalités légales de dépôt.

La valeur des droits du retrayant pourra être réglée de manière échelonnée et l'assemblée générale extraordinaire fixera les modalités de ce paiement échelonné, celui-ci ne pouvant excéder une durée de 5 ans.

#### **Article 16 – EXCLUSION D'UN ASSOCIE NON FONDATEUR**

Tout associé non fondateur peut être exclu de la société par une décision collective prise dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire pour motifs graves tels que l'inexécution de l'obligation d'apport ou tous comportements préjudiciables à la société, commis en tant qu'associé ou non.

L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins UN (1) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des griefs retenus contre lui et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne. L'assemblée peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

L'associé menacé d'exclusion prend part au vote.

Il est tenu compte de ces parts lors du calcul du quorum et de la majorité.

La décision d'exclusion sera prise en assemblée à bulletin secret ; elle sera notifiée à l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai maximum de QUINZE (15) jours à compter de la décision de l'assemblée.

L'exclusion prend effet à la date de l'assemblée générale qui la prononce. L'associé exclu a uniquement droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, au jour de l'assemblée générale, à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

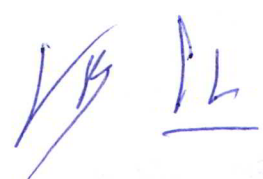
Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé exclu.

Le gérant, à la suite de l'exclusion, opère l'annulation des parts sociales et la réduction corrélative du capital social. Les associés, autres que l'associé exclu, peuvent toutefois décider que, à la suite de l'exclusion, ces parts seront rachetées par eux-mêmes ou par des tiers agréés dans les conditions et selon la procédure visée à l'article 12 des présents statuts.

### **CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **Article 17 - LIBERATION DES PARTS**

##### **17-1- Parts représentatives d'apports en numéraire**



Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société. Tous modes de paiement peuvent être effectués et notamment par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles contre la société.

#### **17-2- Parts représentatives d'apport en nature**

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

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

#### **Article 18 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS**

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

Tout versement tardif pourra, sur décision de la gérance, donner lieu au paiement d'intérêts au taux légal majoré de 2 points à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages intérêts.

#### **Article 19 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL**

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

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent :

- poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse,
- poursuivre les associés mineurs qui seront seulement tenus à hauteur de leurs apports et/ou valeur nominale de leurs parts dans le capital social.

En toute hypothèse, en cas de démembrement, seul l'usufruitier sera tenu au passif social.

#### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 20 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS**

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

#### **Article 21 - COMPTES COURANTS**

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

Les fonds déposés en compte courant ne portent pas intérêts sauf décision contraire prise à la majorité des deux tiers lors d'une assemblée générale extraordinaire.

Les associés s'engagent à contribuer au remboursement de tout emprunt souscrit en vue de la réalisation de l'objet social en proportion de leurs droits dans le capital social.

Les associés s'interdisent, pour eux et leurs ayants droits, à demander tout remboursement de tout compte courant d'associé, si cette demande porte atteinte à l'intérêt social.



#### Article 22 – TITRES

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

#### Article 23 – SCELLES

Les ayants droit, héritiers, créanciers et autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens, droits, valeurs et documents de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer de quelque manière que ce soit dans les actes de la vie sociale. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés et de la gérance.

### TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

#### CHAPITRE I : ADMINISTRATION

#### Article 24 – GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

#### Article 25 - NOMINATION - REVOCATION – DEMISSION

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

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

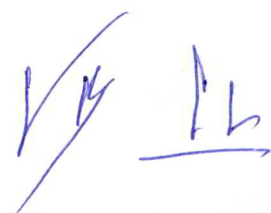
Le ou les gérants ne pourront être révoqués que par la tenue d'une assemblée générale extraordinaire, délibérant à l'unanimité des associés existants en ce compris les parts dudit gérant.

Le ou les gérants sont également révocables en cas d'incapacité constatée dans les formes légales.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à condition de prévenir par écrit la société et chacun des associés ainsi que les autres gérants et de procéder à la convocation de l'assemblée générale ordinaire ou de provoquer une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants. La démission du ou des gérants ne prend effet qu'au jour de la décision des associés nommant le nouveau gérant.

#### Article 26 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment en qualité de gérant de la société pour une durée illimitée et avec les pouvoirs définis par les statuts **Monsieur Vincent BOYER et Madame Caroline LANCRENON**, susnommés, lesquels déclarent accepter les fonctions qui viennent de leur être conférées et qu'il n'existe de leur chef, aucune incompatibilité ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à leur nomination et à l'exercice desdites fonctions.



## **Article 27 - POUVOIRS – OBLIGATIONS**

### **POUVOIRS**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou en toute ville de France, ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit aux présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

### **OBLIGATIONS**

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

## **CHAPITRE II : LES DECISIONS COLLECTIVES**

### **SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 28 – PRINCIPES**

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

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée générale. Il en est de même pour toutes les décisions expressément prévues par les dispositions des présents statuts.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises, au choix du ou des gérants, à toute époque de l'année soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés. Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

Ces décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon l'objet auquel elles se rapportent.

#### **Article 29 – CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée QUINZE (15) jours au moins avant la date de la réunion au dernier domicile connu. Toutefois, la convocation d'une assemblée peut être verbale ou être effectuée sous forme de lettre simple, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

Handwritten signature and the number 12.

En cas de seconde consultation portant sur le même ordre du jour que la première consultation, la convocation peut être envoyée en lettre simple ou par tout moyen de communication (mail, télécopie... sans que cette liste ait un caractère limitatif).

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

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

#### **Article 30 - PROJET DE RESOLUTIONS – COMMUNICATION**

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

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

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

Le droit de communication et de copie appartient et à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

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

#### **Article 31 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Sauf stipulations contraires, le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts et chaque représentant ne peut représenter qu'un associé.

#### **Article 32 - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants.

Si aucun des gérants n'est associé, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

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

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

Les associés se réuniront au moins une fois par en assemblée générale ordinaire.

### **Article 33 - PROCES-VERBAUX**

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

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du Président, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

### **SECTION II – QUALIFICATION DES DECISIONS**

#### **Article 34 – DECISIONS ORDINAIRES**

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales, exception faite des conditions de majorité expressément prévues par les dispositions des présents statuts.

#### **Article 35 – DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

Les décisions extraordinaires sont celles qui ne sont pas de la compétence expresse de l'assemblée générale ordinaire et notamment celle qui statuent sur la distribution de réserves ou celles qui comportent ou entraînent directement ou indirectement modification des statuts dans ses dispositions, et notamment sans que cette énumération ait un caractère limitatif :

- celles qui modifient la forme sociale, le capital social, la durée, le transfert du siège social,
- celles relatives à la dissolution anticipée, à la prorogation,
- celles qui portent sur l'agrément des transmissions (cessions de parts, décès...) ou la création, l'annulation de parts d'industrie, l'agrément des souscripteurs non associés,
- celles relatives à l'exclusion ou au retrait d'un associé,
- celles qui donnent autorisation à la gérance pour la réalisation de toutes opérations qui ne sont pas de la compétence de cette dernière,
- celles qui se prononcent sur toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif dans laquelle la société serait partie prenante, soit comme apporteur, soit comme bénéficiaire des apports,
- celles qui modifient la nationalité de la société,
- celles qui obligent un des associés à augmenter son engagement social,
- celles qui modifient la répartition des résultats,
- celles qui prononcent la dissolution de la société,
- celles qui transforment la société en une société d'une autre forme.

Les décisions de nature extraordinaire sont prises à l'unanimité des associés.

**En particulier en ce qui concerne la vente de tout bien immobilier, la dite décision devra être prise par un vote pris à l'unanimité des nus-proprétaires et des usufruitiers.**

### **SECTION III – AUTRES MODALITES DE DECISIONS**

#### **Article 36 – CONSULTATION ECRITE**

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, usufruitier et nu-propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution.

Les titulaires du droit de vote disposent alors d'un délai de VINGT (20) jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Le vote est réalisé en retournant un exemplaire, daté et signé, avec 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, le titulaire de droit de vote est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

La lettre contient les mêmes documents que ceux prévus en assemblée.

Tout titulaire du droit de vote qui n'aura pas répondu dans le délai sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de démembrement de parts sociales, l'usufruitier ou le nu-propriétaire non titulaire du droit de vote doit, dans le même délai, faire part de ces observations.

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées. La réponse de chacun est annexée à ces procès-verbaux.

#### **Article 37 - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE**

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

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

### **CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX**

#### **Article 38 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> Janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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.

Le premier exercice se terminera le 31 décembre 2024.

#### **Article 39 - DOCUMENTS COMPTABLES**

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

#### **Article 40 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE**

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

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





#### **Article 41 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE**

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

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

#### **Article 42 - REPARTITION DES PERTES**

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux sous réserve que les celles-ci n'excèdent pas la participation de chacun des associés mineurs dans le capital social. En toute hypothèse, en cas de démembrement, seul l'usufruitier sera tenu au passif social.

### **TITRE CINQUIEME**

#### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

##### **Article 43 – DISSOLUTION**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée.

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

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

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

A l'occasion de cette dissolution de la société, le démembrement pouvant porter sur les parts se trouvera par subrogation reporté sur les actifs sociaux.

##### **Article 44 - EFFETS DE LA DISSOLUTION**

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

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

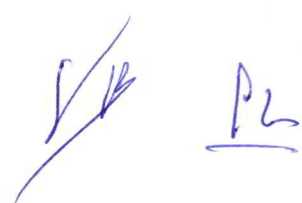
##### **Article 45 – LIQUIDATION**

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

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

##### **Article 46 – CLOTURE**

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



## **TITRE SIXIEME**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 47 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

#### **Article 48 – FRAIS**

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

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

#### **Article 49 – DOMICILE**

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

#### **Article 50 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE**

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

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

#### **Article 51 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION**

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

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

#### **Article 52 - DECLARATIONS FISCALES**

La présente société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes. Elle pourra ultérieurement être soumise à l'impôt sur les sociétés soit par une option, qui est irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

#### **Article 53 – ENGAGEMENT**

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

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> 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.

P2 1/1

**Article 54 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES – POUVOIRS**

1° - Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités constitutives prescrites par les lois et les règlements en vigueur, et notamment, à l'effet de signer l'avis de constitution de la société et d'opérer le retrait des fonds représentant les apports en numéraire.


2° - Les associés pourront donner mandat à la gérance à l'effet de prendre des engagements pour le compte de la société en voie de formation.

L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de la société emportera reprise par celle-ci desdits engagements.

3° - Par ailleurs, la gérance est immédiatement habilitée à effectuer toutes opérations pour le compte de la société dans la limite de ses pouvoirs et de l'objet de la société.

- Arbitrer les éventuels titres souscrits par les apporteurs, en transférer le produit sur tous comptes ouverts au nom de la société 10 MOGUER en réalisation de leurs apports ;
- Souscrire au nom de la société civile immobilière tout investissement financier, compte-titres et/ou contrat de capitalisation auprès de tout organisme bancaire ou société de gestion ;
- Régler tous frais, droits et honoraires auxquels les formalités constitutives donneront lieu, établir et signer toute déclaration afférente à l'apport immobilier et notamment la déclaration modèle 2090 des plus-values.
- Et, plus généralement, effectuer toutes démarches et prendre tous engagements nécessaires à l'organisation administrative de la société.

Fait à PARIS  
Le 2 juillet 2024  
En cinq (5) exemplaires originaux.

<b>Monsieur Vincent BOYER</b> Signature précédée de la mention "Bon pour acceptation des fonctions de gérant"	<i>Bon pour acceptation des fonctions de gérant</i> 
<b>Madame Caroline LANCRENON</b> Signature précédée de la mention "Bon pour acceptation des fonctions de gérant"	<i>Bon pour acceptation des fonctions de gérant</i> 