

38 OUEST
Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 72 Chemin du Crêt de Chaume
38330 ST ISMIER
449 445 501 RCS GRENOBLE

STATUTS

Certifié conforme
La Gérance
Monsieur Benoît JOBARD

Mis à jour par les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2024

Droits de Timbre
sur état.

L'AN DEUX MIL TROIS
LE SEPT JUILLET

Maître Denis TRESSE, notaire à CHATONNAY (Isère), soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées, lesquelles ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une **SOCIETE CIVILE** qu'elles ont convenu de constituer entre elles.

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1/ Monsieur **Benoît Michel Marie JOBARD**, ingénieur d'affaires,
demeurant à SAINT ISMIER (38330) 72 Chemin Crêt de Chaume
Né à PARIS (15ème arrondissement) le 6 mai 1955
Epoux de Madame Béatrice Délia Marie BOULLET

2/ Madame **Béatrice Délia Marie BOULLET**, attachée commerciale,
demeurant à la même adresse
Née à CAUDERAN (Gironde) le 9 octobre 1956
Epouse de Monsieur Benoît Michel Marie JOBARD

3/ Monsieur **Alexis Eric Marie JOBARD**, étudiant, demeurant à la même
adresse
Né à VERSAILLES (Yvelines) le 22 juin 1981
Célibataire

4/ Mademoiselle **Céline Françoise Marie JOBARD**, étudiante, demeurant
à la même adresse
Née à VERSAILLES (Yvelines) le 28 avril 1983
Célibataire

5/ Monsieur **Stanislas Geoffroy Michel Marie JOBARD**, lycéen,
demeurant à la même adresse

Né à VERSAILLES (Yvelines) le 12 juillet 1986

Mineur

6/ Mademoiselle **Caroline Laure Marie JOBARD**, collégienne, demeurant
à la même adresse

Née à SAINT MARTIN D'HERES (Isère) le 11 mai 1991

Mineure.

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les parties sont présentes, à l'exception de :

- Monsieur Alexis JOBARD à ce présent, mais représenté par Monsieur Benoît JOBARD en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PERTH du 30 juin 2003.

- Melle Céline JOBARD à ce non présente, mais représentée par Madame Béatrice JOBARD en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT ISMIER du 28 juin 2003.

Lesdites procurations sont demeurées ci-annexées après mention.

- Monsieur Stanislas JOBARD et Melle Caroline JOBARD, mineurs, représentés par Monsieur et Madame Benoît JOBARD, leur père et mère, administrateurs légaux.

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE

DUREE - PROROGATION

ARTICLE 1 - FORME

La société a la forme d'une Société Civile régie par le titre IX du livre III du Code Civil, modifié par la loi du 4 janvier 1978, le décret du 3 juillet 1978 et ses textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

La propriété, l'administration et la gestion de tous immeuble ou droits immobiliers et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en sociétés.

Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société, acquisition, location, mise en gérance de tous biens et droits immobiliers et tous emprunts auprès d'établissements bancaires .

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : "**38.Ouest**"

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **SAINT ISMIER (38330) 72 Chemin Crêt de Chaume**

Il pourra être transféré en tout autre endroit en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **GRENOBLE**

ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION

Durée

La durée de la Société est fixée à **99 ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Prorogation

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

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

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants à la Société :

- Monsieur Benoît JOBARD la somme de 480 euros
- Madame Béatrice JOBARD la somme de 480 euros
- Monsieur Alexis JOBARD la somme de 10 euros
- Mademoiselle Céline JOBARD la somme de 10 euros
- Monsieur Stanislas JOBARD la somme de 10 euros
- Mademoiselle Caroline JOBARD la somme de 10 euros

Les apports en numéraire ci-dessus effectués, ont été intégralement libérés.

La somme représentative des apports a été déposée, ce jour même, par la comptabilité du notaire soussigné.

Ces apports sont rémunérés par des parts sociales dans les conditions ci-après indiquées.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de MILLE (1 000) euros.

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euros chacune, numérotées de 1 à 100, lesquelles sont attribuées comme suit :

	PP	NP	US
Monsieur Benoît JOBARD à concurrence de quarante-six parts en usufruit, numérotées de 2 à 23 et de 25 à 47, et de deux parts en pleine propriété, numérotées 1 et 24,	2		46
Madame Béatrice JOBARD à concurrence de quarante-six parts en usufruit, numérotées de 48 à 70 et de 72 à 95, et de deux parts en pleine propriété, numérotées 71 et 96,	2		46
Monsieur Alexis JOBARD à concurrence de vingt-trois parts en nue-propriété, numérotées 2 à 11 et 48 à 59, et d'une part en pleine propriété numérotée 97,	1	23	
Madame Céline JOBARD à concurrence de vingt-trois parts en nue-propriété, numérotées de 12 à 23 et de 60 à 70, et d'une part en pleine propriété numérotée 98,	1	23	
Monsieur Stanislas JOBARD à concurrence de vingt-trois parts en nue-propriété, numérotées 25 à 35 et 72 à 83, et d'une part en pleine propriété numérotée 99,	1	23	
Madame Caroline JOBARD à concurrence de vingt-trois parts en nue-propriété, numérotées 36 à 47 et 85 à 95, et d'une part en pleine propriété numérotée 100,	1	23	
Total égal au nombre de parts composant le capital social : <u>100</u>			

TITRE III - PARTS SOCIALES

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS

1) - Souscription :

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

2) - Libération des parts sociales

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées intégralement à la souscription.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

CHAPITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

1/ - Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

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

- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V et d'y voter.

2/ - Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

3/ - Droit au maintien des engagements sociaux

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

4/ - Comptes courants d'associés

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de dix-huit mois.

5/ - Délivrance de documents

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

6/ - Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

7/ - Droit de se retirer de la société

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

Le remboursement est effectué en 24 fractions égales, sans intérêt en sus, de mois en mois, la première étant exigible un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

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

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

1) - Obligations aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

2) - Obligation de respecter les 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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

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

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En

cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

CHAPITRE 3 - CESSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE 13 - FORME ET CONDITION DES CESSIONS

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique.

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés ou entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité des associés représentant les $\frac{3}{4}$ du capital.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses co-associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession est agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la Société.

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

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

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

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

CHAPITRE 4 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE

ARTICLE 15 - TRANSMISSIONS NON SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers en ligne directe, au conjoint survivant venant à la succession de l'associé décédé, au conjoint commun en biens d'un associé décédé et attributaire des parts communes dans la liquidation et le partage de la communauté, aux légataires qui ont en outre la qualité d'héritier en ligne directe ou de conjoint survivant.

ARTICLE 16 - TRANSMISSIONS SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Toute autre transmission de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité des associés représentant les trois quarts du capital,

ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Faute d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

TITRE IV

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - GERANCE

I - Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés. Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés dans les présents statuts.

Le changement ultérieur de gérants ne donnera pas lieu à modification statutaire.

- Est nommé en qualité de Premier GERANT de la Société :
Monsieur Benoît JOBARD

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

- Chaque gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

II - Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III. Révocation

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision à la majorité des associés représentant les trois quarts du capital.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

IV. Vacance

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

V. Publicité

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

VI. Pouvoirs du Gérant

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion conformément à l'objet social.

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

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance. Un gérant ne peut conférer une délégation de pouvoirs qu'avec l'accord de tous les gérants.

Les fonctions de gérant pourront donner droit à une rémunération et sera fixée par décision collective ordinaire des associés. Il pourra simplement prétendre au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou plusieurs d'entre eux précédée de la mention : « Pour la Société Civile 38. Ouest », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le Gérant » ou « l'un des gérants ».

VII. Rémunération

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

VIII. Responsabilité

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

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 18 – FORME DES ACTIONS

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

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

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

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

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires ; ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales, à l'exception :

- du changement de la nationalité de la société ou d'augmentation des engagements d'un associé,
- du transfert du siège social à l'étranger,
- de la transformation de la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
- de l'agrément d'un nouvel associé,
- de l'emprunt ou de la constitution de garanties sur tout ou partie de l'actif de la société, de toute augmentation ou réduction de capital social.

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

En cas de démembrement de titres sociaux :

Il convient de distinguer le résultat de l'exercice et les réserves.

Résultat de l'exercice

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social :

- répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant augmenté ou diminué du report à nouveau,
- porter le résultat courant de l'exercice en report à nouveau,
- affecter le résultat en réserves.

En cas de distribution du résultat courant, celui-ci bénéficie aux seuls usufruitiers.

Concernant le résultat exceptionnel, les sommes distribuées sont :

- réemployées en démembrement, en nue-propiété et en usufruit (subrogation),
- ou réparties entre le nu propriétaire et l'usufruitier selon la valeur économique qu'avaient leurs droits respectifs dans les parts de la SCI bien avant la vente,
- ou bien encore attribuées à l'usufruitier en quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code Civil.

En cas de perte courante, celle-ci doit être comblée par l'usufruitier, à défaut de bénéfice ayant permis de compenser cette perte dans un délai de 5 ans.

En cas de perte exceptionnelle, l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent la combler à proportion de la valeur économique de leurs droits respectifs sur les parts de la SCI, si les résultats de la société n'ont pas permis de la compenser dans un délai de 5 ans.

A défaut d'affectation du résultat comptable régulièrement validé par une assemblée générale, celui-ci est considéré comme étant inscrit en report à nouveau.

Les réserves

Concernant les distributions de réserves, les sommes distribuées sont :

- réemployées en démembrement, en nue-propiété et en usufruit (subrogation),
- ou réparties entre le nu propriétaire et l'usufruitier selon la valeur économique qu'avaient leurs droits respectifs dans les parts de la SCI bien avant la vente,
- ou bien encore attribuées à l'usufruitier en quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code Civil.

D'un point de vue fiscal, le résultat courant est imposé dans le chef de l'usufruitier, que celui-ci soit un bénéfice ou une perte.

En cas de réalisation d'un résultat exceptionnel seul l'usufruitier devra acquitter l'impôt correspond, sauf dans la situation où le résultat serait distribué et où les sommes seraient réparties entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, auquel cas le résultat devra être taxé chez l'usufruitier et le nu-propiétaire dans la même proportion.

En cas de perte exceptionnelle, chaque titulaire de droits démembrés devra déclarer sa quote-part de perte, à proportion de la valeur économique de leurs droits respectifs.

TITRE VI

ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant du 7 juillet au 31 décembre 2003.

ARTICLE 20 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION

La gérance doit tenir une comptabilité conforme aux usages en vigueur.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges.

Le bénéfice distribuable est déterminé par les associés.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

TITRE VII

MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL

ARTICLE 21 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés, conformément à l'article 19 ci-dessus.

La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

TITRE VIII

LIQUIDATION

ARTICLE 22 - LIQUIDATION ET DIVERS

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote; ou à défaut par décision judiciaire

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

DECLARATIONS FISCALES

Sur la fiscalité des apports : Exonération droits fixes prévus au I bis art 809 et 810 du Code Général des Impôts.

Sur le régime fiscal de la Société : Société non soumise à l'Impôt sur les Sociétés.

ELECTION DE DOMICILE

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

Statuts mis à jour par les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2024.