ABAP IMMO
Société civile immobilière
Au capital de 1.000 euros
Siège social : 19 Chemin des Prés
Résidence Les Jardins Alpins
Appartement 5, 1er étage, Entrée A
74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS
RCS D'ANNECY

STATUTS

Les soussignés

- **Monsieur Philippe, René, Georges CHAMPENOIS**
  Né le 8 janvier 1969 à ORLEANS (45)

- **Madame Annick, Louise, Nelly BUELENS, épouse CHAMPENOIS**
  Née le 1er mai 1971 à IXELLES (BELGIQUE)

  Mariés ensemble sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 29 août 1992 à la mairie de BRUXELLES (BELGIQUE).

Demeurant ensemble à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170) 19 Chemin des Prés, Résidence Les Jardins Alpins, Appartement 5, 1er étage, Entrée A.

- **Mademoiselle Alice, Françoise, Liliane CHAMPENOIS**
  Née le 7 mai 1998 à SAINT JEAN DE BRAYE (45)
  Célibataire
  Demeurant à PARIS (75017) 5, Villa Lantiez, 3ème étage, Bâtiment D, Porte A.

- **Monsieur Benjamin, Emile, Claude CHAMPENOIS**
  Né le 30 octobre 2000 à SAINT JEAN DE BRAYE (45)
  Célibataire
  Demeurant à SAINT JEAN DE BRAYE (45800) 168, Rue du Faubourg Bourgogne, Bâtiment A, Porte A 101.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

AC PC A.C.

TITRE PREMIER – FORME, DENOMINATION, OBJET, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 – FORME

Il existe, entre les propriétaires des parts ci-après dénombrées, une société civile immobilière régie par les dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles sans statut légal particulier et par les présents statuts.

La société a été constituée par acte établi sous seing privé à SAINT GERVAIS LES BAINS (74) le 6 août 2024.

ARTICLE 2 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **ABAP IMMO**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 3 – OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'exploitation par bail ou autrement et la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers ;
- L'édification de toutes constructions ainsi que la réfection et l'aménagement de celles existantes ;
- La gestion de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières du patrimoine de la société.

Et plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet et constituant la mise en valeur de son patrimoine, pourvu que celles-ci n'aient pas pour effet d'altérer son caractère civil.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **19 Chemin des Prés, Résidence Les Jardins Alpins, Appartement 5, 1er étage, Entrée A, 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS**

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

BC

AC PL A.C.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cette durée peut être prorogée par décision prise par les associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

TITRE II – APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATION DU CAPITAL

ARTICLE 6- FORMATION DU CAPITAL SOCIAL

Les apports à la constitution de la société et formant le capital d'origine sont tous des apports en numéraires.

ARTICLE 7 – MONTANT DU CAPITAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à MILLE (1.000) euros.

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euros chacune numérotées de 1 à 100 et réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

- **à Monsieur Philippe, René, Georges CHAMPENOIS**
  QUARANTE NEUF (49) parts sociales numérotées de 1 à 49 inclus
  49
- **à Madame Annick, Louise, Nelly BUELENS, épouse CHAMPENOIS**
  QUARANTE NEUF (49) parts sociales numérotées de 50 à 98 inclus
  49
- **à Mademoiselle Alice, Françoise, Liliane CHAMPENOIS**
  UNE (1) part sociale numérotée 99
  1
- **à Monsieur Benjamin, Emile, Claude CHAMPENOIS**
  UNE (1) part sociale numérotée 100
  1
-

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 100 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 8 – MODIFICATIONS DU CAPITAL – ROMPUS

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés, réunis en Assemblée Générale extraordinaire, prise à la majorité prévue pour modifier les statuts.

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé, celui-ci doit être agréé aux mêmes conditions que celles précisées à l'article 12 pour un cessionnaire de parts qui ne seraient pas déjà associé.

BC

AC PC AC

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

Les augmentations de capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus, les associés devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts.

Règles particulières en cas de démembrement :

En présence de parts sociales démembrées, 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 même démembrement que les biens apportés,

- 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 tout autre opération de même nature, à défaut de convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, seront attribuées en totalité pour l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit.

Les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves appartiennent au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier et seront soumises au même démembrement.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

1- Droit au bénéfice, obligation aux pertes

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

2- Droit de vote et participation à la vie sociale

Chaque part donne le droit de participer aux décisions collectives et d'y exprimer tous votes, elle donne droit à une voix.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, l'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts sociales dont la propriété est démembrée.

BC

AC PC A.C.

Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales :

L'obligation à la dette sociale concerne les rapports entre les associés et les tiers. En conséquence, les nus-propriétaires sont seuls tenus aux dettes sociales. Toutefois, il est rappelé que 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 restée infructueuse.

La contribution aux dettes sociales et aux pertes que la société peut enregistrer sur ses résultats concerne les rapports entre les associés. A ce titre les associés conviennent expressément que seuls les usufruitiers des parts sociales sont tenus des pertes sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédés par chacun d'eux, à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Règles particulières concernant la contribution au passif social lorsque certains des associés sont mineurs ou majeurs sous tutelle :

Les associés majeurs conviennent expressément entre eux qu'en présence d'associés mineurs ou majeurs sous tutelle, ces derniers ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés déclarent expressément s'engager solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, à acquitter l'excédent éventuel de passif social attaché aux parts du mineur ou 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 ils seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Il est ici rappelé que ces dispositions ne concernent que la contribution à la dette et non l'obligation à la dette. En conséquence, ces dispositions ne concernent que les rapports entre associés et n'empêcheront pas les créanciers d'exercer leur droit de créance sur les associés mineurs et majeurs sous tutelle.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 11 – FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par transfert sur les registres de la société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS - AGREMENT

1. Les parts sociales, librement cessibles entre associés, ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'agrément de la majorité des associés. Cette disposition vise toutes transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit, y compris celle au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

BL

AC PL AC

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions ci-dessus sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui doit être agréé par tous associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou le rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2. Les transmissions de parts ayant leur origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé y compris en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article, sauf si elles bénéficient à une personne déjà associée.

3. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une cession de parts. La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire ou de l'attributaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente ou l'attribution, aux associés de la société.

BC

A.C.

Ac PC

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente ou de l'attribution. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée ou l'attribution, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 3 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

4. En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers, conjoint ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de tous les associés survivants.

Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier, ayant droit ou conjoint, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus du projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires de parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès. En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droits non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

5. En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions du paragraphe 4, ci-dessus, à moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associé.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de la communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé à l'unanimité des associés, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

6. Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, il doit être agréé par une décision prise à l'unanimité des associés autres que son époux qui ne participe pas au vote.

7. Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Un associé ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, ce retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

BC

AC PC A.C.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

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

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions fixées par la loi, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé.

Dispositions spécifiques au démembrement de propriété :

En cas de démembrement de propriété, la décision de retrait est demandée par le seul usufruitier, sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessus. Lors du retrait, l'intégralité des fonds est versée à l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit qui devra les placer sur un compte ouvert à son nom, sauf convention contraire.

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 14 – GERANCE DE LA SOCIETE

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Tout gérant est révocable dans les mêmes conditions. La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 13, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut mettre fin à ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé réception, trois mois avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant doit procéder, avant l'expiration du préavis, à la convocation d'une assemblée générale ayant pour ordre du jour, outre l'approbation des comptes de l'exercice écoulé, la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le gérant qui était associé et vient de perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 13 est réputé démissionnaire d'office.

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

ARTICLE 15 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte.

Tout associé peut se faire représenter à une assemblée par son conjoint ou un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne sont plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales si elles ne comportent aucune modification des statuts ; et, celles qui comportent au contraire une telle modification ne peuvent être valablement prises que par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

ARTICLE 16 – EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 17 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTES

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

S'il y a lieu, la gérance doit également établir le rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article 14.

La société est tenue de nommer un commissaire aux comptes lorsque les critères prévus par la loi sont réunis.

ARTICLE 18 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Après constatation d'un bénéfice distribuable, les associés sur la proposition de la gérance, déterminent la part attribuée à titre de dividende, le solde étant reporté à nouveau ou affecté à tous postes de réserves.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

En cas de démembrement des parts, le bénéfice exceptionnel distribuable ainsi constitué est affecté en priorité au report déficitaire exceptionnel s'il en existe, puis au compte de réserves, et est acquis au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier qui peut sur décision collective des associés être mis en distribution. A défaut de convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, cette distribution sera appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit.

ARTICLE 19 – LIQUIDATION-PARTAGE

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser l'actif social, payer le passif et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

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

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, elle entraîne à son profit la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à la liquidation.

Disposition spécifique au démembrement de parts sociales :

Lors de la liquidation, le liquidateur verse l'intégralité des fonds démembrés à l'usufruitier qui devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire. L'usufruitier donnera bonne et valable quittance au liquidateur.

BC

AC PL A.C.

ARTICLE 20 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les premiers gérants de la société sont :

Monsieur Philippe, René, Georges CHAMPENOIS
Né le 8 janvier 1969 à ORLEANS (45)

Madame Annick, Louise, Nelly BUELENS, épouse CHAMPENOIS
Née le 1er mai 1971 à IXELLES (BELGIQUE)

Mariés ensemble sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 29 août 1992 à la mairie de BRUXELLES (BELGIQUE),

Demeurant ensemble à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170) 19 Chemin des Prés, Résidence Les Jardins Alpins, Appartement 5, 1er étage, Entrée A.

Monsieur Philippe CHAMPENOIS et Madame Annick CHAMPENOIS déclarent qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

Ils sont tenus de consacrer tout le temps nécessaire aux affaires sociales.

ARTICLE 21 - PERSONNES INTERVENANT A L'ACTE CONSTITUTIF

- **Monsieur Philippe, René, Georges CHAMPENOIS**
  Né le 8 janvier 1969 à ORLEANS (45)

- **Madame Annick, Louise, Nelly BUELENS, épouse CHAMPENOIS**
  Née le 1er mai 1971 à IXELLES (BELGIQUE)

  Mariés ensemble sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 29 août 1992 à la Mairie de BRUXELLES (BELGIQUE),

Demeurant ensemble à SAINT-GERVAIS-LES-BAINS (74170) 19 Chemin des Prés, Résidence Les Jardins Alpins, Appartement 5, 1er étage, Entrée A.

- **Mademoiselle Alice, Françoise, Liliane CHAMPENOIS**
  Née le 7 mai 1998 à SAINT JEAN DE BRAYE (45)
  Célibataire
  Demeurant à PARIS (75017) 5, Villa Lantiez, 3eme étage, Bâtiment D, Porte A.

- **Monsieur Benjamin, Emile, Claude CHAMPENOIS**
  Né le 30 octobre 2000 à SAINT JEAN DE BRAYE (45)
  Célibataire
  Demeurant à SAINT JEAN DE BRAYE (45800) 168, Rue du Faubourg Bourgogne, Bâtiment A, Porte A 101.

ARTICLE 22 – APPORTS A LA SOCIETE

Chaque associé fait apport en capital à la société, savoir :

AC PL A.C.

- Monsieur Philippe CHAMPENOIS, une somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX (490) €uros
- Madame Annick CHAMPENOIS, une somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX (490) €uros
- Mademoiselle Alice CHAMPENOIS, une somme de DIX (10) €uros
- Monsieur Benjamin CHAMPENOIS, une somme de DIX (10) €uros

Il est ainsi apporté en numéraire la somme totale de MILLE (1.000) Euros Les apports n'ont fait l'objet d'aucune libération au moment de la constitution.

La libération des apports se fera au fur et à mesure des besoins de la société sur demande de la gérance aux dates qu'elle fixera. La libération pourra être faite par compensation avec une créance liquide et exigible sur la Société.

ARTICLE 23 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - PERSONNALITE MORALE – PERIODE DE FORMATION

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2025.

Les actes souscrits pour son compte, pendant la période de formation et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

Les associés donnent mandat à la gérance de prendre, pour le compte de la société en formation, les engagements suivants :

- Ouverture de tout compte bancaire ;
- Souscription d'un ou plusieurs emprunts en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier sis à LES CONTAMINES MONTJOIE (74170) au prix de 111.000 €uros ainsi que le coût des travaux
- Signer tous actes permettant la réalisation de l'acquisition de l'ensemble immobilier susmentionné et faire le nécessaire.

Ces engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

En outre, la gérance est immédiatement habilitée à passer, les actes entrant statutairement dans ses pouvoirs.

ARTICLE 24 – OPTION FISCALE

Conformément aux dispositions de l'article 206.3 du Code Général des Impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

BC

AC PC AC.

ARTICLE 25 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, et spécialement à Monsieur Philippe CHAMPENOIS à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Fait à SAINT GERVAIS LES BAINS
Le 6 août 2024
En QUATRE (4) exemplaires

Monsieur Philippe CHAMPENOIS [1]

Bon pour acceptation des fonction de gérants

Madame Annick CHAMPENOIS [1]

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

A Champenois

Mademoiselle Alice CHAMPENOIS

champenois

Monsieur Benjamin CHAMPENOIS

[1] signature précédée de la mention manuscrite « *bon pour acceptation des fonctions de gérant* »

BC

AC PL A.C.