STATUTS de la Société Civile Immobilière « ABERFONT »

Les soussignés :

Mme ABERLIN Frédérique, Marielle, Renée demeurant 30 chemin du Plessis 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON

Née le 03/07/1962 à Marseille -8ème- (Bouches du Rhône) de nationalité française, MARIÉE à M. LAFONT Bertrand, François, Bernard né le 16/01/1960 à ROUEN (Seine-Maritime) le 26 juin 1993 à BREUX-SUR-AVRE

M. LAFONT Bertrand, François, Bernard demeurant 30 chemin du Plessis 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON né le 16/01/1960 à ROUEN de nationalité française MARIÉ à ABERLIN Frédérique, Marielle, Renée née le 03/07/1962 à Marseille le 26 juin 1993, à BREUX-SUR-AVRE sous le régime de la séparation de biens. Acte enregistré auprès de Maître Beaufils, notaire à Bracieux 41250 le 29 mai 1993 (étude de Maître Jambon-Carpentier actuellement)

M. LAFONT Thibault, Robert, Hubert demeurant 30 chemin du Plessis 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON, né le 03/03/1993 à PARIS 14ème de nationalité française, célibataire

Mme LAFONT Alessandra, Chantal, Solange demeurant 30 chemin du Plessis 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON, née le 02/01/1996 à Le Chesnay (Yvelines), célibataire

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

TITRE I : FORME JURIDIQUE - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL – DURÉE

Article 1- Forme

La Société est une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, par les dispositions réglementaires prises pour leur application et par les présents statuts.

Article 2 - Objet social

La Société a pour objet : l'acquisition, l'administration et la gestion par bail, location ou toute autre forme de tous immeubles et bien immobiliers,

«et notamment d'un immeuble sis à « 6-8-10 place Charles de Gaulle 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON » (ancienne adresse 4-6-8-10 rue des Anges 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON)

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

FL

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination de la Société est : **ABERFONT**

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie des mots « Société Civile immobilière » ou de l'abréviation « S.C.I. » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est transféré du *30 rue du Plessis 41210 NEUNG-SUR-BEUVRON* au. 101 VILLENEUVE 85150 LANDERONDE et pourra être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette durée pourra être prorogée sauf pour le cas dissolution anticipée.

TITRE II : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Les soussignés font apport à la Société :

Apports en numéraire :

Mme LAFONT Alessandra apporte à la Société la somme de un euro, ci	1,00 €
M. LAFONT Thibault apporte à la Société la somme de un euro, ci	1,00 €
M. LAFONT Bertrand apporte à la Société la somme de quarante sept euros, ci	47,00 €
Mme ABERLIN Frédérique apporte à la Société la somme de cinquante et un euros, ci	51,00 €
Montant total des apports en numéraire : cent euros, ci	100,00 €

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de cent euros (100,00 euros).

Il est divisé en 100 parts sociales de 1,00 euro, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

Mme LAFONT Alessandra, à concurrence de 1 part, numérotée 1 en rémunération de son apport, ci 1 part

FL

M. LAFONT Thibault, à concurrence de 1 part, numérotée 2 en rémunération de son apport, ci 1 part

M. LAFONT Bertrand, à concurrence de 47 parts, numérotées de 3 à 49 en rémunération de son apport, ci 47 parts

Mme ABERLIN Frédérique..., à concurrence de 51 parts, numérotées de 50 à 100 en rémunération de son apport, ci 51 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci 100 parts.

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

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

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

Article 9 - Représentation des parts sociales

1- Les parts sociales ne pourront être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2- Chaque part sociale donnera droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes.

3- Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ou un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

4- Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, ou il est réservé à l'usufruitier.

   a. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

5- Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et la gérance.

Article 10 - Comptes courants

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toute comme dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont souscrites au crédit d'un compte dit compte courant d'associé ouvert au nom de la Société.

Le montant maximum des dites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Article 11- Cession de parts sociales

1- Forme de la cession

a. Toute cession de parts sociales devra être constatée par écrit La cession ne sera opposable à la société que si elle a été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle par écrit.
b. Elle ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication auprès du greffe du tribunal de commerce de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession ou de deux copies d'un acte authentique.

2- Agrément des cessions

a. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Elles ne pourront être cédées au profit des descendants du cédant qu'avec l'agrément de tous les associés. Et seulement après que les descendants auront fait valoir leur droit, les parts sociales ne pourront être cédées à toute autre personne qu'avec l'agrément de tous les associés.

3- **Procédure d'agrément**

a. Dans le cadre où l'agrément est requis, le projet de cession sera notifié à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.
b. Dans les 30 jours de cette notification, la gérance devra réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés pour qu'elle délibère sur le projet.
c. La décision de la Société sera notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
d. Si l'agrément est refusé, les associés disposeront alors d'un délai de six mois pour se porter acquéreurs des dites parts.
e. Lorsque plusieurs associés manifestent leur volonté d'acquérir, ils seront réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat des dites parts en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les

associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Article 12 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé / associé Pacsé

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer la qualité d'associé à concurrence de la moitié des parts souscrites ou acquises.

A cet effet, il doit être informé de cet apport ou de cette acquisition, la justification de cette information doit être donnée dans l'acte d'apport ou d'acquisitions

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de l'apport ou de l'acquisition.

Si cette revendication intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agrée dans les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code Civil.

Le (ou la) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un PACS devra être agrée selon les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

Article 13 - Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers ou les légataires de l'associé décédé. Tout héritier n'ayant pas la qualité d'ascendant ou de descendant, les légataires et le conjoint de l'associé devront obtenir l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article 11 des présents statuts pour devenir eux-mêmes associés.

Article 14 - Incapacité, faillite - Retrait d'un associé

1- La Société n'est pas dissoute par l'absence, l'incapacité, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un des associés et à moins que l'assemblée générale des associés ne décide de dissoudre la Société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

2- Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés.Les statuts peuvent aussi prévoir que cette autorisation nécessitera une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les statuts peuvent préciser un délai de préavis à la notification de la demande de retrait.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du tribunal de grande instance statuant en référé.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales au jour du retrait déterminée, à défaut d'accord amiable entre les associés.

Article 15 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

La dissolution de la Société devenue uni-personnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu de liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code Civil.

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

TITRE III : GÉRANCE

Article 16 - Gérance

1- Désignation de la gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou personnes morales.

Le premier gérant nommé par décision collective ordinaire de tous les associés est : Mme ABERLIN Frédérique épouse LAFONT pour une durée indéterminée.

2- Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que réclame l'intérêt de la Société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. 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.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après, effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes
- Contracter tous emprunts pour le compte de la Société
- Consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux

FL

3- Cessation des fonctions de la gérance

Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle ou révocation. Le gérant peut également démissionner de ses fonctions. La démission du gérant n'a pas à être motivée, ni acceptée par les autres associés, mais il doit en informer par lettre recommandée les associés trois mois au moins à l'avance.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

4- Vacance de la gérance

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

TITRE IV : DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 — Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite des associés.

Elles peuvent également résulter d'une consultation par correspondance.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée,

Article 18 - Assemblées générales

1- Convocation

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

2- Ordre du jour

La lettre de convocation doit indiquer l'ordre du jour. Les modifications aux statuts, s'il en est proposé, doivent être explicitement mentionnées.

3- Représentation. Vote

4- Présidence de l'assemblée

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

FL

5- Procès-verbaux

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

Article 19 - Consultations écrites

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné du rapport de la gérance ainsi que les informations nécessaires à l'information des associés sont adressés par la gérance à ces derniers par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur votre par écrit. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « ou » ou par « non Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est réputé s'être abstenu.

Pour être valables, les décisions prises par consultation écrite doivent réunion les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Le procès-verbal de la consultation est établi dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée.

Article 20 - Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée extraordinaire et, d'une manière générale, qui n'emportent pas modifications des statuts,

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

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

FL

Précision étant ici faite que dans ses rapports avec les associés, le gérant a tous pouvoirs pour engager la société, à l'exception des actes suivants qui nécessitent une autorisation préalable des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à savoir :

- Engagements financiers ou engagements ayant des conséquences financières supérieures à un montant de 10.000,00 euros (dix mille euros)
- Embauche de personnel cadre, fixation de leur rémunération
- Prise de participation dans d'autres sociétés, etc.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 21- Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour apporter aux statuts toutes modifications qu'elle juge utiles, sans exception ni réserve.

Elle est également compétente pour décider :

- L'augmentation ou la réduction du capital
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la Société
- La transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés
- La modification de la répartition des bénéfices.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

TITRE V : EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RÉSULTATS

Article 22 - Exercice social

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre de l'année de l'immatriculation.

Article 23 - Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

A la clôture de chaque exercice social, la gérance dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Elle établit également un rapport de gestion exposant l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé,

L'ensemble de ces documents doit être soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

FL

Article 24 — Affectation et répartition des bénéfices

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

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

Ce bénéfice est distribué entre les associés à proportion du nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

TITRE VI : LIQUIDATION CONTESTATIONS

Article 25 - Liquidation de la Société

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, la collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale. Les pouvoirs du ou des gérants prennent fin à compter de la dissolution.

En fin de liquidation, l'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif est employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers, puis au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde est ensuite réparti entre les associés à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Article 26 - Contestations

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relatives aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

TITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 27 — Personnalité morale — Immatriculation

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 28 - Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la Société, sera présenté aux associés avant la signature des statuts. Cet état sera annexé aux présents statuts.

FL

Article 29 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi et de faire procéder à l'immatriculation de la Société.

Fait à NEUNG-SUR-BEUVRON, l'an deux mille vingt-quatre le 2 avril,

Statuts certifiés conformes

FL