

AB IMMO

Société civile immobilière au capital de 1.000 €uros

Siège social :

**Lieu-Dit Pont Marterre
35400 SAINT MALO**

RCS SAINT MALO -

CONSTITUTION D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

LES SOUSSIGNÉES :

Madame Barbara, Andrée BEGUIN

Née le 19 novembre 1979 à MARSEILLE (13000)

De nationalité française

Demeurant Lieudit Le Pont Marterre 35400 SAINT MALO

Divorcée

ET

La société IBC INVEST

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 €uros

Dont le siège social est situé Lieu-Dit Pont Marterre 35400 SAINT MALO

Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de SAINT MALO sous le n° 932 482 201

Représentée par Mme Barbara BEGUIN, Présidente

**ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT PAR ACTE ELECTRONIQUE LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
QU'ELLES SONT CONVENUES DE CONSTITUER ENTRE ELLES ET AVEC TOUTE AUTRE PERSONNE QUI
VIENDRAIT ULTERIEUREMENT A ACQUERIR LA QUALITE D'ASSOCIE**

STATUTS

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, la cession, la réception comme apports, la construction, la réparation, l'entretien, la transformation, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ;
- La prise de toutes participations dans des sociétés immobilières ;
- La réalisation de toutes opérations de nature financière soit notamment la gestion de tout placement, tout compte, toutes valeurs mobilières... ;
- La souscription dans le cadre de ses activités de tout emprunt et la mise en place de toute garantie ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la Société est : **« AB IMMO »**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses écrits son numéro d'identification, le lieu du RCS, son siège social.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **Lieu-Dit Pont Marterre
35400 SAINT MALO**

Il peut être transféré en tout autre endroit en France sur décision de la gérance.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les apports en numéraire suivants sont consentis à la société :

- | | |
|--|----------------|
| ▪ La société IBC INVEST
Apporte la somme de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX EUROS, ci | 990 € |
| ▪ Madame Barbara BEGUIN
Apporte la somme de DIX EUROS, ci | 10 € |
| <u>Total</u> | 1.000 € |

La somme de MILLE EUROS (1.000 €) représentant le montant des apports en numéraire, sera versée dans la caisse sociale sur appel de la gérance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €) divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et attribuées aux associés comme suit :

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ La société IBC INVEST
A concurrence de QUATRE VINGT DIX NEUF parts sociales
Numérotées de 1 à 99
En rémunération de son apport, ci | 99 parts sociales |
| ▪ Madame Barbara BEGUIN
A concurrence d'UNE part sociale
Numérotée 100
En rémunération de son apport, ci | 1 part sociale |

TOTAL DES PARTS SOCIALES COMPOSANT LE CAPITAL 100 parts sociales

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts sociales existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les nus-propriétaires s'interdisent toute dilution des droits de l'usufruitier.

Le capital social peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts sociales existantes.

Des parts sociales démembrées ne peuvent faire l'objet d'une annulation sans l'accord unanime des titulaires de ces droits.

TITRE III

PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS GÉNÉRAUX DES ASSOCIÉS

ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

10.1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

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.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Particularités en présences d'associés mineurs ou sous tutelle

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

En conséquence, les autres associés seront tenus entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales détenues par ces associés.

Néanmoins, si figurent parmi les associés majeurs le père et/ou la mère d'un associé mineur, seuls ces derniers seront tenus de l'excédent du passif relatif aux parts sociales données, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social.

10.2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

10.3 - Transmission des droits et obligations des associés

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

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ ET DÉMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Particularités en cas de démembrement de propriété de parts sociales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient par principe à l'usufruitier dans toutes les assemblées, tant ordinaires qu'extraordinaires, il doit toujours y être convoqué.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote est exercé :

- Pour les décisions ordinaires telles que définies ci-après, par l'usufruitier,
- Pour les décisions extraordinaires telles que définies ci-après, par l'usufruitier. Néanmoins, pour les assemblées générales devant se prononcer sur la dissolution anticipée de la Société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs, le droit de vote sera exercé par le nu-propiétaire.

L'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra en aucun cas conduire à une augmentation des engagements du nu-propiétaire sans qu'il y ait au préalable consenti.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, telles que modifiées par la loi n°2019-744 du 19 juillet 2019, chacun des titulaires de droits démembrés a le droit de participer à toutes les décisions collectives et doit ainsi être convoqué. Chaque titulaire de droits démembrés peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

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

TITRE IV

CESSION - TRANSMISSION - RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

13.1- Forme et opposabilité

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit, par acte authentique, par acte d'Avocat ou par acte sous seing privé rédigé par un Avocat.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le Registre des associés de Société civile tenu par la société. Ce Registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts sociales.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au Greffe, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

13.2- Agrément préalable

- Champ d'application

Les parts sociales (pleine propriété, nue-propriété ou usufruit) sont librement cessibles et transmissibles entre associés.

La mutation peut intervenir dans le cadre d'une succession, d'une liquidation de régime matrimonial ou de la disparition d'une personne morale associée.

L'opération peut en outre consister en des échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales de la Société.

Qu'elle porte sur la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété, la transmission au profit d'une personne autre que celles visées au premier alinéa n'est possible qu'avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire. L'associé concerné participe en principe au vote, toutefois en cas de transmission par décès il est fait abstraction des parts sociales du défunt.

- Modalités

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé concerné ou sa succession en informe la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité de l'associé proposé, ou, en cas de personne morale, sa dénomination, son siège social, le montant de son capital social et son numéro d'immatriculation, ainsi que le nombre de parts sociales dont la mutation est envisagée.

Dans les quinze (15) jours de cette notification à la Société, la gérance doit convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la transmission proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

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

Si l'associé proposé est agréé, l'opération est régularisée dans les deux mois qui suivront la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, l'associé proposé doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites parts sociales.

En cas de demandes excédant le nombre de parts sociales offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts sociales entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts sociales par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que l'associé concerné ou sa succession ou procéder elle-même au rachat desdites parts sociales en vue de leur annulation, selon les mêmes conditions de majorité. En cas de transmission par décès ou dans le cadre de la liquidation d'une personne morale, la Société ne dispose pas d'une faculté mais d'une obligation de procéder au rachat des parts ou de dissoudre la société.

Le rachat est opéré sur la base de la valeur réelle des parts sociales au jour de la demande d'agrément. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts sociales. Les frais d'expertise sont supportés pour moitié par l'associé concerné ou sa succession et pour moitié par la Société.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les deux mois de la détermination définitive du prix.

En cas d'inaction des associés pendant un délai de six (6) mois à compter de la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

L'agrément peut résulter de la participation de tous les associés à l'acte constatant la mutation.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut également être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant doit convoquer une assemblée générale dans le mois qui suit la réception de la lettre.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts. Cette valeur est par principe fixée par accord amiable entre les associés. Si le retrait intervient dans les cinq ans qui suivent la constitution, la valeur retenue pour le retrait pourra être proche de la valeur nominale.

En cas de désaccord, la valeur est arrêtée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le prix devra être réglé dans les deux mois qui suivront l'accord entre les parties ou la date de remise du rapport de l'expert.

Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

L'associé qui se retire de la Société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles préalablement à la date d'effet de son retrait.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, 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 la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V

GÉRANCE - DÉCISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 16 - GÉRANCE

16.1 - Désignation - Démission - Révocation

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés représentant plus des trois quarts des parts sociales.

Les premiers gérants sont nommés aux termes des statuts constitutifs.

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, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

Sauf en cas de cogérance, la démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés statuant à l'unanimité.

La révocation peut intervenir par voie de justice pour cause légitime.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

16.2 - Pouvoirs

La gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société sans devoir recueillir l'accord des associés.

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. 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.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « **Pour la société AB IMMO** », complétée par l'un des termes suivants : "gérant", ou " gérants" ou "cogérant ".

16.3 - 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.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

16.4 - Rémunération

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES

17.1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-après.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'agrément d'un nouvel associé ;
- d'autoriser le retrait d'un associé ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en Société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins 75% des voix attachées aux parts des associés présents ou représentés.

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'année civile écoulée comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire sont un ou plusieurs associés représentant au moins 50% des voix attachées aux parts des associés présents ou représentés.

17.2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, soit en assemblée.

Elles peuvent également résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par la gérance.

Les associés sont convoqués quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée ou tout autre moyen que la loi autorise.

La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé peut se faire représenter par tout mandataire même non associé porteur d'un pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour. L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} janvier** et finit le **31 décembre**.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2025**.

Les écritures de la société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat si la loi l'exige.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont pendant un délai de quinze jours avant l'assemblée, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance et copie.

ARTICLE 19 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

Ce bénéfice peut être réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est alors inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée par les associés ou la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Particularités en cas de démembrement de propriété de parts sociales

Les répartitions du résultat courant sont opérées au bénéfice de l'usufruitier. Ce dernier pourra répartir ces résultats lors de l'assemblée appelée à statuer sur le dernier exercice clos ou lors de toute assemblée ultérieure, y compris s'ils ont été affectés en report à nouveau ou en réserves.

Pendant la durée du démembrement, le nu-propiétaire ne peut se voir affecter de résultat autre qu'un résultat exceptionnel.

S'il est décidé de procéder à la répartition d'un résultat exceptionnel, les titulaires de droits démembrés se verront chacun attribuer des sommes en pleine propriété dont la quotité dépendra de la valeur économique des droits de l'usufruitier à la date de l'évènement, sauf à ce qu'un quasi-usufruit ou un report du démembrement sur un autre bien ait été convenu entre eux.

Au plan fiscal, les titulaires de droit démembrés conviennent de la répartition suivante du redevable de l'impôt :

- Résultat courant : l'usufruitier est imposé sur les bénéfices et déduit les déficits ;
- Résultat exceptionnel :
 - En cas de projet de répartition du résultat : l'usufruitier et le nu-propiétaire sont chacun imposables sur la quotité de résultat qu'ils percevront ;
 - En l'absence de projet de répartition du résultat : le redevable de l'impôt sera le nu-propiétaire ;
 - En présence d'un quasi-usufruit : le redevable de l'impôt sera l'usufruitier.

TITRE VI

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 20 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires. La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 21 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle 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 à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, 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.

ARTICLE 22 - LIQUIDATION

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

Particularités en cas de démembrement de propriété de parts sociales

L'usufruitier peut décider d'appréhender l'actif social dans le cadre d'un quasi-usufruit ou de le répartir entre les titulaires de droits démembrés ou encore de prévoir un report du démembrement sur le ou les biens qui seront acquis en remploi.

En cas de quasi-usufruit une convention sera conclue et prévoira le cas échéant les modalités de garantie et d'indexation de la dette de restitution.

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents du siège social.

TITRE VII

PREMIERS GERANTS – REGIME FISCAL

ARTICLE 24 - NOMINATION DU PREMIER GÉRANT

Est nommée à l'unanimité des associés, première gérante de la société, pour une durée illimitée :

Madame Barbara BEGUIN

Née le 19 novembre 1979 à MARSEILLE (13)

Demeurant Lieudit Pont Marterre 35400 SAINT MALO

Madame Barbara BEGUIN accepte le mandat qui vient de lui être conféré et déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à son exercice.

ARTICLE 25 - RÉGIME FISCAL

Conformément à la faculté offerte par l'article 206-3 du Code Général des Impôts, les associés de la société présentement constituée optent pour l'assujettissement de cette dernière à l'impôt sur les sociétés.

L'option sera notifiée au Service des impôts des entreprises compétent.

TITRE VIII

STIPULATIONS TEMPORAIRES

ARTICLE 26 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire. De convention expresse, toute modification des statuts exige l'accord unanime des associés.

ARTICLE 27 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

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

La société régulièrement immatriculée, par décision extraordinaire des associés, prise selon ce qui est dit à l'article ci-dessus, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

L'immatriculation de la société emportera, de plein droit, reprise par la société desdits engagements.

ARTICLE 28 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes pour effectuer l'ensemble des formalités légales relatives à la constitution de la société et notamment :

- Signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- Procéder à toutes déclarations auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent ;

- Effectuer toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés ;

ARTICLE 29 - PUBLICITÉ

Tous pouvoirs sont également aux associés fondateurs pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et, notamment, pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 30 - FRAIS

Tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la société.

ARTICLE 31 - RÉDACTION ET SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les parties déclarent avoir choisi d'un commun accord le rédacteur des présentes et reconnaissent que l'acte a été établi sur leurs déclarations et énonciations. Elles déclarent avoir fait le choix de mandater un rédacteur unique pour la présente convention.

Elles reconnaissent avoir été avisées par le rédacteur de la possibilité qu'elles avaient de se faire assister lors de la signature par tout conseil de leur choix, Maître Manuela BRIAND, avocate associée du cabinet ALTEC AVO'K BIS sis 4 Parc de Brocéliande à SAINT GREGOIRE – 35 760 s'étant positionnée en qualité de rédacteur neutre.

Le rédacteur atteste ainsi avoir éclairé pleinement chacune des parties, qui le reconnaissent, sur les conséquences juridiques dudit acte.

Les associés ont décidé de procéder à la signature des présentes décisions par voie électronique. Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, une telle signature aura la même force légale qu'une signature manuscrite originale.

Les soussignés reconnaissent également que la signature électronique utilisée via YOUSIGN permet d'assurer l'intégralité du document, d'identifier le signataire et de le conserver sans possibilité de le modifier.

En cas de contestation, il appartient à celui qui conteste l'intégralité et/ou la validité du présent acte d'en rapporter la preuve.

Madame Barbara BEGUIN

Barbara BEGUIN

✓ Certified by  yousign

Signé le 17-09-2024

Société IBC INVEST

Représentée par Mme Barbara BEGUIN

Barbara BEGUIN

✓ Certified by  yousign

Signé le 17-09-2024

17 sur 17

B.B.

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE AB IMMO
SOCIETE EN FORMATION**

- Signature électronique en date du 4 septembre 2024 d'une offre d'achat, avec clause de substitution, portant sur le projet d'acquisition d'un bien immobilier situé « Les Bastides des Oliviers », 243, avenue Joseph Franch Clapers 13210 SAINT REMY DE PROVENCE (lot n° 23), moyennant un prix de 855.000 €uros ;
- Frais de déplacement en vue de la visite du bien immobilier objet de l'offre d'achat :
 - Des frais de déplacement pour un montant de 142,55 €TTC, soit 129,59 € HT (TVA à 10 % : 12,95 €),
 - Des frais d'hébergement pour un montant de 322,44 € TTC, soit 285,27 € HT (TVA à 10 % : 28,53 €) et 8,64 € hors TVA.

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la société dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Madame Barbara BEGUIN

Barbara BEGUIN

✓ Certified by  yousign

Signé le 17-09-2024