

DOSSIER : Constitution SCI 2CBK
NUMERO DU DOSSIER : 0000083346
NATURE : Société
DATE : 23 septembre 2024
NOTAIRE : PLE CLERC : SR

Dossier N° 83346

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE

A MAUBEUGE (59600), 20 Place des Arts, au siège de l'office notarial,

Maître Pauline LECLERCQ soussignée, notaire associée de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "OFFICE NOTARIAL DES ARTS" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 59067 et dont le siège social est à MAUBEUGE (59600), 20 Place des Arts,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1) Monsieur Cyril Cédric **CRAPEZ**, électromécanicien, demeurant à TAISNIERES-SUR-HON (59570), 1, route de La Longueville,
Né à MAUBEUGE (59600), le 24 avril 1981.
Célibataire.

Partenaire de Madame Pamela BAIL, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 6 avril 2021 , enregistré au service de l'état civil de la mairie de TAISNIERES-SUR-HON (59570), le 12 avril 2021 sous le numéro

595842021000004.

Déclare être pacsé sous le régime de la séparation des patrimoines.
De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Paméla **BAIL**, secrétaire, demeurant à TAISNIERES-SUR-HON (59570), 1, route de la Longueville,
Née à MAUBEUGE (59600), le 2 novembre 1981.
Célibataire.

Partenaire de Monsieur Cyril Cédric CRAPEZ, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 6 avril 2021, enregistré au service de l'état civil de la mairie de TAISNIERES-SUR-HON (59570), le 12 avril 2021 sous le numéro 595842021000004.

Déclare être pacsée sous le régime de la séparation des patrimoines.
De nationalité française.
« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés les « ASSOCIES ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Cyril **CRAPEZ** est ici présent.
- Madame Paméla **BAIL** est ici présente.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

ARTICLE PREMIER

FORME

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

Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre des titres négociables.

ARTICLE DEUXIEME

DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est « 2CBK ».

ARTICLE TROISIEME

OBJET SOCIAL

L'objet social de la société présentement constituée est :

- la propriété, l'acquisition, l'édification, la mise en valeur, l'administration, et plus généralement l'exploitation et la gestion par bail, location ou autrement, de tous immeubles, biens et droits immobiliers détenus en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, à quel qu'endroit qu'ils se trouvent situés, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement ;

- la vente de ces mêmes immeubles, biens et droits immobiliers dont la société n'aurait plus l'usage ;

- la prise de participation dans toutes sociétés civiles,

- l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société.

La société pourra consentir un prêt à usage au profit d'un ou plusieurs de ses associés.

Elle pourra ainsi mettre à la disposition gratuite, permanente ou ponctuelle, partielle ou totale, d'un ou plusieurs associés fondateurs, sans contrepartie du paiement d'un loyer, même si cet associé ne détenait qu'une seule et unique part sociale, un immeuble à usage d'habitation qui serait sa propriété, si cet immeuble est destiné à la résidence principale, secondaire ou de loisir du ou des intéressés.

Cette dernière disposition s'appliquera également au profit de l'associé usufruitier de parts sociales.

Et plus généralement, elle peut réaliser toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation, pourvu que celles-ci ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

ARTICLE QUATRIEME

SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à TAISNIERES SUR HON (59570), 1 route de La Longueville.

ARTICLE CINQUIEME

DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la société est de 99 années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

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

ARTICLE SIXIEME

FORMATION DU CAPITAL SOCIAL

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

ARTICLE SEPTIEME

CAPITAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à quatre mille cinq cents (4.500) euros.

Il est en divisé en quatre cent cinquante (450) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, libérées intégralement et numérotées de 1 à 450.

Ces parts sont réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

1.- Monsieur Cyril CRAPEZ

Deux cent vingt-cinq parts sociales portant les numéros 1 à 225, en rémunération de son apport en numéraire de deux mille deux cent cinquante euros, ci..... 225 parts

2.- Madame Pamela BAIL
Deux cent vingt-cinq parts sociales portant les numéros 226
à 450, en rémunération de son apport en numéraire de deux mille
deux cent cinquante euros, ci..... 225 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci..... 450parts

ARTICLE HUITIEME

AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Les augmentations du capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus. Sous cette réserve, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

La décision d'augmenter le capital ayant pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé doit, aux mêmes conditions, comporter son agrément.

ARTICLE NEUVIEME

REPRESENTATION DES PARTS

Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales. Le titre et 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 DIXIEME

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

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 leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire, par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Sous réserve de conventions particulières dûment notifiées à la société, le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée est exercé exclusivement par l'usufruitier pour toutes les décisions collectives de quelque nature ou objet qu'elles soient.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire, même privé du droit de vote, a toujours le droit de participer aux décisions collectives.

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

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

ARTICLE ONZIEME

FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues 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 DOUZIEME

TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

AGREMENT DES CESSIONNAIRES

Toutes cessions ou transmissions de parts sociales sont soumises à la présente clause d'agrément, selon les modalités énoncées ci-dessous :

1.- Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec le consentement préalable des associés. L'accord doit être donné par ceux-ci à l'unanimité. Cette disposition vise toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales, et qu'elles interviennent au profit d'un conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, d'un héritier, d'un ayant droit, ou même d'un légataire du cédant, ainsi qu'en faveur de tout tiers étranger à la société.

Les cessions entre associés sont libres.

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

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et préalablement à ce refus, la gérance doit aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil ainsi que celles du présent article. Cet avis doit être adressé dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet de cession.

Dans cette hypothèse de refus d'agrément, 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 des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé par tous les associés autres que le cédant dans les conditions ci-dessus.

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. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné 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 de rachat sera payé comptant lors de la régularisation de l'achat ou du rachat, laquelle devra intervenir dans les trois mois de la détermination définitive du prix.

Ainsi qu'il résulte des dispositions dudit article 1843-4 du Code civil, l'expert désigné est tenu d'appliquer les règles et modalités de détermination de la valeur des parts sociales définies comme suit :

Détermination du prix de rachat des parts sociales

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé cédant sera déterminé en fonction d'une situation comptable de la société qui sera arrêtée à la date de la notification par cet associé de son intention de céder ses parts sociales, et par application de la méthode de calcul suivante :

- la valeur des parts sociales sera déterminée en fonction de la valeur mathématique de la société ;
- celle-ci sera fixée en tenant compte de l'actif net comptable de la société ;
- l'actif net comptable devra ensuite être corrigé et réévalué à concurrence de la valeur vénale réelle des actifs détenus par la société, et notamment de tous les biens meubles ou immeubles dont elle serait propriétaire ;
- cette valeur vénale réelle se substituera à la valeur d'acquisition de ces actifs afin de parvenir à la valeur mathématique de la société et, en conséquence, à la valeur des parts sociales qui composent son capital et dont la cession est envisagée.

En ce qui concerne notamment les immeubles détenus par la société, ceux-ci feront l'objet d'une évaluation réalisée par un expert immobilier, en particulier un notaire ou un agent immobilier.

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 son 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, 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.- La transmission des parts en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main d'une personne morale associée est soumise à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article.

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 son consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour son agrément à une cession de parts. La société doit notifier la décision prise par les 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 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.

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 4 ci-après du présent paragraphe. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

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 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 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 attribués, 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, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation, au moyen de la réduction de son capital.

4.- En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute mais continue exclusivement entre les associés survivants. Les parts sociales de l'associé décédé se trouveront transmises de plein droit aux associés survivants. Les héritiers, légataires, dévolutaires et ayants droit, ou le conjoint de l'associé décédé n'acquièrent pas la qualité d'associé et ils n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Il en est de même lorsque la succession est dévolue à une personne morale et celle-ci n'acquière pas non plus la qualité d'associé.

Tout héritier, légataire, dévolutaire et ayant droit, ou le conjoint de l'associé décédé 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.

La valeur des parts sociales payée aux héritiers, légataires, dévolutaires et ayants droit, ou le conjoint de l'associé décédé, soit par les associés survivants devenus nouveaux titulaires des parts sociales de l'associé décédé, soit par la société, si celle-ci a décidé de les racheter pour les annuler, est déterminée au jour du décès d'un commun accord entre les parties. Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé devra être égal à la valeur réelle desdites parts.

En cas de contestation, à défaut d'accord entre les parties, la valeur réelle des parts sociales de l'associé décédé est déterminée par un expert. Celui-ci est, désigné, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, l'expert désigné est tenu d'appliquer les règles et modalités de détermination de la valeur des parts sociales définies au présent article sous le paragraphe " Détermination du prix de rachat des parts sociales ".

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par la société, moitié par la succession ou les dévolutaires évincés de l'associé décédé, selon le cas.

Le prix des parts sociales de l'associé décédé est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les trois mois de la détermination définitive du prix.

Il est stipulé que les associés survivants, acquéreurs desdites parts, auront seuls droit à la totalité des dividendes de l'exercice social en cours afférents à ces parts sociales.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers, légataires, dévolutaires et ayants droit, ou le conjoint de l'associé décédé, acquièrent alors la qualité de nouveaux associés de la société et sont réputés agréés en cette qualité.

En cas de disparition de la personnalité morale d'une société associée, la société continue également exclusivement entre les associés survivants dans les conditions énoncées ci-dessus.

5.- En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers n'acquièrent pas la qualité d'associé et ils n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur et ce, conformément aux dispositions du paragraphe 4 ci-dessus.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte 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 communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer au conjoint de l'associé des parts sociales, qui n'a droit qu'à la valeur des parts sociales de l'époux associé et ce, conformément aux dispositions du paragraphe 4 ci-dessus.

6.- Si durant la communauté de biens existant entre 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 conformément aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

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 de commissaire 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 de commissaire 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 de commissaire de justice. L'urgence justifie, en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

8.- En cas de décès d'un époux associé, une clause d'attribution intégrale ou de préciput, ou plus généralement tout avantage matrimonial conféré au conjoint survivant, ne peut conférer à ce dernier la qualité d'associé, lequel n'a droit qu'à la valeur des parts sociales de son époux décédé, et ce, conformément aux dispositions du paragraphe 4 ci-dessus.

9.- La présente clause d'agrément ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE TREIZIEME **RETRAIT D'UN ASSOCIE**

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs. 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.

Le prix de rachat des parts sociales est déterminé conformément à l'article 12 ci-dessus.

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.

ARTICLE QUATORZIEME **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

La société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, 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.

Le gérant ne peut être révoqué que pour un motif grave et légitime dûment établi et par une décision collective adoptée par l'unanimité des associés. Lors de la délibération sur la révocation, le gérant, s'il est associé à cette date, pourra participer au vote avec voix délibérative. Si la révocation est décidée sans motif grave et légitime dûment établi, elle donnera lieu au versement d'une indemnisation équitable à titre de dommages et intérêts au profit du gérant.

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 résigner ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant qui était associé et vient à 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.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. 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.

Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions de la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

Si les conditions prévues par les dispositions légales sont réunies, les conventions réglementées intéressant le gérant font l'objet d'un rapport spécial ; les associés statuent sur ce rapport.

ARTICLE QUINZIEME **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.

Toutefois, la réunion d'une assemblée générale est obligatoire pour la reddition annuelle des comptes.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par 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 de la même ville.

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 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 seront 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 peuvent être de nature ordinaire ou extraordinaire :

A-Décisions collectives ordinaires

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés sont réunis par la gérance pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Au moyen de décisions ordinaires, les associés peuvent, en outre, à toute époque, se prononcer sur toutes autres propositions concernant la société, pourvu qu'elles n'emportent pas modification aux statuts ou approbation de transmission de parts sociales soumise à agrément.

Les décisions collectives ordinaires, pour être prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation ou réunion, les associés sont consultés une deuxième fois et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, mais à la condition de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Le droit de vote attaché aux parts sociales est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque part sociale donne droit à une voix au moins.

B-Décisions collectives extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment 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 la fusion avec d'autres sociétés ;
- la modification de la répartition des bénéfices.

Les décisions collectives extraordinaires, pour être prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation ou réunion, les associés sont consultés une deuxième fois et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des votes émis, quelque soit le nombre des votants, mais à la condition de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Le droit de vote attaché aux parts sociales est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque part sociale donne droit à une voix au moins.

En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

C-Société formée de deux associés

Par dérogation aux dispositions des paragraphes A et B ci-dessus, si la société vient à ne comprendre que deux associés qui détiennent le même nombre de parts sociales, toutes décisions, quelles qu'elles soient, ordinaires ou extraordinaires, seront prises à l'unanimité des associés.

ARTICLE SEIZIEME **EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE DIX SEPTIEME **REDDITION ANNUELLE DE COMPTE**

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.

Ces comptes, ainsi qu'un rapport sur les opérations effectuées au cours de l'année, sont communiqués et soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui statue aux conditions de majorité prévues à l'article 15 ci-dessus.

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 DIX-HUITIEME **AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Les bénéfices distribuables constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires, sont affectés par décision collective des associés qui, sur la proposition de la gérance, peuvent, en tout ou en partie, les reporter à nouveau, les affecter à des fonds de réserves généraux ou spéciaux ou les distribuer proportionnellement aux parts.

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

ARTICLE DIX-NEUVIEME **COMPTES COURANTS D'ASSOCIES**

Tout titulaire de parts sociales, en accord avec le gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées en accord avec le gérant et conformément

à la législation en vigueur.

À défaut d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux légal et les retraits ne sont possibles que moyennant un préavis minimum de trois mois.

ARTICLE VINGTIEME **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 des parts sociales. Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions concernant la reprise d'un apport en nature. L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celles-ci doivent être adoptées aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

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 attribuée, 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, elle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la société au profit de celui-ci, sans qu'il y ait lieu à liquidation, dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE VINGT ET UNIEME **LITIGES-CLAUDE DE CONCILIATION**

Toutes contestations qui pourraient survenir, soit entre les associés, les gérants et la société, soit entre les associés eux-mêmes, en cours de vie sociale comme pendant la liquidation, au sujet des affaires sociales relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, seront soumises préalablement à toute instance juridictionnelle, à une procédure de conciliation.

La présente clause vise donc à organiser un processus de conciliation qui devient un élément déterminant des statuts.

C'est pourquoi, en cas de contestations visées ci-dessus, les associés décident

et s'obligent formellement de faire intervenir un conciliateur ou un groupe de conciliateurs dans les conditions ci-après définies.

Lors de la phase de conciliation, chacune des parties pourra se faire assister du conseil de son choix dont elle supportera seule les frais, débours et honoraires.

Pendant toute la phase de conciliation, aucune des parties ne pourra engager une procédure à l'encontre de l'autre. Les seules demandes autorisées pendant cette phase sont celles justifiées par l'urgence et qui tendent à la protection d'un droit à titre conservatoire. Toute action qui serait initiée au mépris de la présente clause sera déclarée irrecevable.

A compter du constat effectif du différend, quel que soit sa forme, et à défaut d'accord entre les associés concernés sur le nom d'un conciliateur unique, chacun d'entre eux désigne son conciliateur. Ces deux conciliateurs choisis sont chargés de désigner un troisième conciliateur au plus tard dans les quinze jours qui suivront la nomination du dernier nommé.

Dans l'hypothèse où l'une des parties refuse de désigner un conciliateur dans les quinze jours de la désignation du premier notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'associé défaillant, le conciliateur désigné par la partie la plus diligente est alors considéré comme conciliateur unique.

Le conciliateur unique ou le collège de conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui leur seront soumises et de faire accepter par les parties une solution amiable, dans un délai maximum de deux mois à compter de leur désignation.

Si, à l'issue du délai de deux mois susvisé, une solution amiable est trouvée au litige opposant les parties, celle-ci devra donner lieu à une convention valant transaction conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil. Celle-ci aura, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément à l'article 2052 du Code civil.

Les frais de conciliation seront à la charge de la société. Toutefois, si le conciliateur unique ou le collège de conciliateurs a été amené à considérer que l'une des parties était de mauvaise foi, il devrait alors le notifier à la société qui pourrait demander à ladite partie de lui rembourser les frais de conciliation déjà versés, ce que les associés reconnaissent et acceptent expressément et irrévocablement.

En cas d'échec de la procédure de conciliation visée ci-dessus, toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties relativement à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention seront soumises au Tribunal judiciaire du lieu du siège social.

ARTICLE VINGT DEUXIEME **NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Les premiers gérants de la société, nommés sans limitation de durée, sont Monsieur Cyril CRAPEZ et Madame Pamela BAIL, associés susnommés.

Les gérants, ainsi nommés, ont accepté le mandat qui leur est confié et déclaré satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercer.

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

ARTICLE VINGT TROISIEME
LES APPORTS A LA SOCIETE

Toutes les parts sociales d'origine représentant des apports en numéraire ont été libérées de la façon suivante :

- Monsieur Cyril CRAPEZ a apporté une somme en numéraire de deux mille deux cent cinquante euros, ci.....	2.250 €
- Madame Pamela BAIL a apporté une somme en numéraire de deux mille deux cent cinquante euros, ci.....	2.250 €

Soit des apports en numéraire de quatre mille cinq cents euros, ci	4.500 €

Cette somme a été déposée, dès avant ce jour, en la comptabilité du notaire soussigné à un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'il résulte d'un certificat établi par ce dernier, demeuré joint et annexé aux présentes.

ARTICLE VINGT CINQUIEME
PREMIER EXERCICE SOCIAL - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE -IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

La société jouira de la personnalité morale à la date 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.

Exceptionnellement le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis cette immatriculation jusqu'au 31 décembre 2024. Les opérations de la période de formation seront rattachées à cet exercice.

En outre, le gérant est autorisé à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants entrant dans l'objet statutaire :

-Faire ouvrir et fonctionner tous comptes bancaires et postaux.

Ces opérations et les engagements en résultant 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.

ARTICLE VINGT SIXIEME
PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

ARTICLE VINGT-SEPTIEME

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal judiciaire de ce siège.

ARTICLE VINGT-HUITIEME **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'obligation d'un devoir d'information des associés aux présents statuts résulte des dispositions des articles 1112-1 et 1137 du Code civil ci-après littéralement rapportées :

Article 1112-1 : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Article 1137 : « le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie. »

Les associés reconnaissent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné de cette obligation d'information réciproque, chacun en ce qui le concerne, et déclarent ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Ils reconnaissent également être informés qu'un manquement à cette obligation serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du présent contrat.

ARTICLE VINGT NEUVIEME **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les associés déclarent que les dispositions de ce contrat de société ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Les associés affirment que le présent contrat de société reflète l'équilibre voulu par chacun d'eux et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

ARTICLE TRENTIEME **MEDIATION**

Les associés sont informés qu'en cas de litige entre eux ou avec un tiers, ils pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des

directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

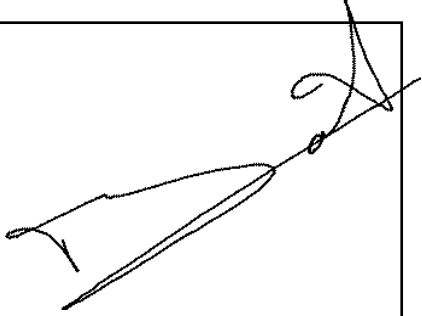

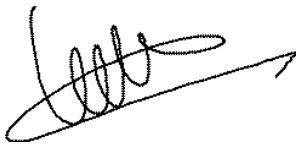
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Pauline LECLERCQ

<p>Mme Paméla BAIL A signé A l'office Le 23 septembre 2024</p>	
<p>M. Cyril Cédric CRAPEZ A signé A l'office Le 23 septembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me LECLERCQ Pauline A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE</p>	

CERTIFICAT DU DEPOSITAIRE

LE SOUSSIGNE,

Maître Pauline LECLERCQ, notaire associée de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée " OFFICE NOTARIAL DES ARTS" titulaire d' Offices notariaux, dont le siège social est à Maubeuge (Nord), Place des Arts.

- Déclare être dépositaire de la somme de quatre mille cinq cents (4.500) euros.

Cette somme lui a été déposée, savoir :

- Par Monsieur Cyril CRAPEZ, demeurant à TAISNIERES SUR HON (59570), 1, route de La Longueville, à concurrence de deux mille deux cent cinquante (2.250) euros.
- Par Madame Paméla BAIL, demeurant à TAISNIERES SUR HON (59570), 1, route de La Longueville, à concurrence de deux mille deux cent cinquante (2.250) euros.

Ces sommes ont été versées, le 16 septembre 2024 par Monsieur Cyril CRAPEZ, le 16 septembre 2024 par Madame Paméla BAIL, au titre de la libération de leur apport en numéraire à la société civile immobilière en formation dénommée "2CBK" au capital social de quatre mille cinq cents (4.500) euros divisé en quatre cent cinquante (450) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, dont le siège social est fixé à TAISNIERES SUR HON (59570), 1, route de La Longueville.

Ces apports en numéraire donnent droit à l'attribution , savoir :

- au profit de Monsieur Cyril CRAPEZ, à 225 parts sociales ;
- au profit de Madame Paméla BAIL, à 225 parts sociales.

Ces quatre cent cinquante (450) parts sociales totalement souscrites et libérées forment l'intégralité du capital social de ladite société.

- Déclare que ladite somme de quatre mille cinq cents (4.500) euros versée par l'ensemble des souscripteurs ainsi qu'il est dit ci-dessus, a été déposée par ses soins à un compte qu'il a ouvert dans sa comptabilité au nom de la société en formation.

FAIT A MAUBEUGE
L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
35906720242956527