

# **STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE**

## **5A LE REFUGE**

Société en cours d'immatriculation  
(RCS de LE MANS)

BH  
FH

Entre les soussignés :

**Monsieur Bertrand HOREL,**  
Né le 3 juillet 1963 à LE MANS,  
De nationalité française,

**Et Madame Françoise HOREL née DEPREZ,**  
Née le 29 janvier 1963 à NANTES,  
De nationalité française,

Demeurant ensemble au 40 Grande Rue à MONTFORT LE GESNOIS (72450),  
Mariés sous le régime légal de la communauté, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union,  
célébrée le 25 octobre 1985.

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

FH  
BH

# **PREMIERE PARTIE**

## **- STATUTS -**

### **TITRE I - CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 1 - FORME**

La société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

#### **ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet :

- La propriété, la gestion, l'administration, la location, l'exploitation de tous immeubles bâtis ou non bâtis, de tous biens et droits immobiliers en ce compris les parts de société civile de placement immobilier dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement, tant en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété ;
- Eventuellement et exceptionnellement : le cautionnement hypothécaire des immeubles, biens et droits immobiliers appartenant à la société pour garantie des emprunts qui pourraient être contractés directement par les associés eux-mêmes, à la condition que ces emprunts aient pour objet l'acquisition, la construction ou l'amélioration des immeubles, biens et droits immobiliers appartenant à la société ;
- L'aliénation de ceux des immeubles, biens et droits immobiliers devenus inutiles à la société ;
- Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi qu'à l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- La gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières (titres vifs et ou OPCVM), la souscription de contrats de capitalisation, la prise d'intérêts et la participation par voie de souscription ou d'acquisition dans toutes sociétés civiles et commerciales, la gestion de titres de participations cotés ou non ;
- Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

FH  
BH

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination sociale de la Société Civile est : **5A LE REFUGE.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots « Société Civile » ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

### **ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège social est fixé à : **40 Grande Rue à MONTFORT LE GESNOIS (72450).**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### **ARTICLE 5 - DUREE**

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99 ans).**

Cette durée coure à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE 6 – APPORTS

#### Apports des associés

Lors de la constitution de la société, ont été réalisés les apports en numéraire suivants :

##### Apport réalisé par Monsieur Bertrand HOREL

La somme de CENT CINQUANTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS,

Ci ..... 157 500,00 EUR

##### Apport réalisé par Madame Françoise HOREL

La somme de CENT CINQUANTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS,

Ci ..... 157 500,00 EUR

La valeur totale des apports est de ..... 315 000,00 EUR

#### Libération des apports

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

La somme représentative des apports a été déposée par les associés sur un compte bancaire, dont le titulaire est la société **5A LE REFUGE**.

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

Les dispositions applicables à la libération des apports futurs sont les suivantes :

##### Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

##### Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées. Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Au jour de la constitution de la société et en cours de vie sociale, aucun apport en nature n'a été réalisé.

FH  
BH

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

### CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000 €).**

Il est divisé en 315 000 parts de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 315 000, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

**Apport réalisé par Monsieur Bertrand HOREL**

**A concurrence de 157 500 parts, numérotées 1 à 157 500**

**Ci ..... 157 500 PARTS**

**Apport réalisé par Madame Françoise HOREL**

**A concurrence de 157 500 parts, numérotées 157 501 à 315 000**

**Ci ..... 157 500 PARTS**

**TOTAL DES PARTS, ci ..... 315 000 PARTS**

FH  
B4

## **ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL**

### **Modalités**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- La création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- L'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

### **Prime d'émission**

A l'occasion d'une augmentation de capital, il pourra être demandé aux souscripteurs non associés le versement d'une prime dite « prime d'émission », si la différence entre la valeur de l'actif net social et celle du capital social, est d'une importance telle, qu'elle justifie une augmentation de la valeur des parts afin que cette dernière corresponde avec l'évaluation de l'actif net de la société.

## **ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le(s)dit gérant(s) sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

FH  
B14

## **TITRE III - PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

#### **Cas général**

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

#### **Minorité**

Les associés mineurs ou majeurs 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 solidairement 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 propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

#### **Indivision**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

#### **Démembrement**

##### ***Droit de vote et de participation***

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient à 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 appartiendra au nu-propiétaire.

Le nu-propiétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propiétaire.

FH BH

### **Répartition des prérogatives financières**

L'article 8 du Code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices.

En cas de démembrement de parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, reviennent aux usufruitiers qui peuvent décider de les répartir entre eux.

Les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, reviennent aux nus-propriétaires sous réserve des droits des usufruitiers. Les usufruitiers, investis du pouvoir d'affectation des bénéfices, pourront soit distribuer ce bénéfice exceptionnel aux nus-propriétaires, soit le partager entre usufruitiers et nus-propriétaires soit sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit, soit sur la base d'une autre répartition validée par chacune des parties lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, soit encore l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves.

Les usufruitiers pourront décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves. Dans ce cas, ils pourront soit les remettre aux nus-propriétaires, soit les partager entre usufruitiers et nus-propriétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit, soit encore établir un régime de quasi-usufruit conventionnel sur lesdites sommes.

En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

### **Représentation**

En présence d'un associé incapable, ce dernier devra en priorité se faire représenter par un mandataire désigné au sein d'un mandat de protection future.

A défaut d'un tel mandat, les représentants légaux d'associés juridiquement incapables pourront participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associées sont représentées soit par leur représentant légal, soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

### **ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

#### **Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles ne sont opposables à la Société qu'autant que le transfert de parts sociales aura été mentionné dans le Registre des parts sociales tenu au siège social. Les dispositions de l'article 1690 du Code civil n'auront donc pas à s'appliquer dans le cas d'une mutation de parts sociales entre vifs au sein de la société.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétentes de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

**Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, ainsi qu'en faveur des descendants des associés en place. Toutes les autres cessions, y compris en faveur des conjoints (pacsés ou mariés) non associés, sont soumises à l'agrément préalable des deux tiers des associés donné par une décision extraordinaire.**

### Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus-proprétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-proprétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

FH  
BH

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- L'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- Le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- La valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

#### **Cession de parts sociales grevées d'un usufruit – agrément**

Préalablement à la notification de la cession à la société ainsi qu'aux autres associés conformément à l'article 1861 du code civil, le nu-propriétaire cédant adresse le projet de cession à l'usufruitier par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'usufruit successif (réversion d'usufruit), il faut ainsi consulter tous les usufruitiers éventuels.

Dans le délai d'un mois, l'usufruitier doit notifier au nu-propriétaire cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il souhaite renoncer au droit d'usufruit, à titre gratuit ou onéreux.

A défaut de réponse dans les délais, la conservation du droit d'usufruit est réputée acquise.

Le nu-propriétaire cédant doit notifier à la société le projet de cession accompagné de la réponse de l'usufruitier.

Tant cette notification que la suite de la procédure d'agrément devront obéir à la procédure d'agrément décrite au paragraphe précédent.

En cas de refus d'agrément conduisant au rachat des parts par la société en vue de leur annulation, l'usufruitier doit notifier à la société, dans le délai d'un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il souhaite conserver son droit d'usufruit sur les biens retirés.

Dans le cas contraire, ou à défaut de réponse, la renonciation de l'usufruitier à titre onéreux est acquise et l'usufruitier devra être indemnisé.

#### **Cession temporaire ou définitive du droit d'usufruit de parts sociales**

Le droit d'usufruit des parts sociales est un droit viager sur la tête du cédant.

Il se transmet dans les mêmes conditions que la pleine propriété des titres sociaux, de façon temporaire ou définitive, à titre gratuit ou onéreux.

Les droits spécifiques attachés à l'usufruitier par une clause particulière d'un apport en société ou d'une donation sont conservés par le cédant en cas de cession temporaire et perdus en cas de cession définitive.

### **Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres leur consentement à un projet de nantissement, dans les mêmes conditions que pour leur agrément à une cession de parts en présence d'un cessionnaire non associé.

Le consentement donné au projet 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 au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit 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 en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

### **Retrait d'un associé**

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer, totalement ou partiellement, de la société en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision majoritaire simple des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande.

L'associé retenant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, il ne peut prétendre à la reprise des biens qu'il a pu apporter et qui se retrouvent en nature dans l'actif social.

Il y a alors annulation des parts de l'associé retenant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts a lieu au plus tard dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

FH BH

## **ARTICLE 12 – MUTATION PAR DECES**

La qualité d'associé n'est transmise de plein droit à aucune personne.

**A l'exception des descendants des associés en place, toute personne non associée devra obtenir l'agrément préalable des deux tiers des associés donné par une décision extraordinaire. Les voix attachées aux parts de l'associé défunt n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.**

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

FH Bif

## **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **ARTICLE 13 – NOMINATION – DEMISSION**

**La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés.**

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

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

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou la cessation des fonctions de gérant, dès lors que ces décisions ont régulièrement été publiées.

#### **ARTICLE 14 – REVOCATION – DECES – INCAPACITE**

**La révocation du ou de l'un des gérants pourra être décidée par une décision extraordinaire, prise par le et ou les associés détenant les deux tiers du capital social.**

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

S'il s'agit d'une personne morale, les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire.

Dans le cas où la gérance est exercée par au moins une personne physique, les fonctions de cette personne cessent :

- par son décès,
- par l'application d'une mesure de protection,
- par sa faillite personnelle.

En présence d'une situation d'incapacité touchant l'un des co-gérants, l'autre pourra se substituer au co-gérant incapable.

En présence d'une situation d'incapacité touchant un gérant exclusif, ce dernier sera révoqué automatiquement de plein droit.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

FH  
BH

## **ARTICLE 15 – POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**

### **Pouvoirs**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social (hors les limites prévues ci-après).

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

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

**Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.**

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, mais ils ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par **une décision collective ordinaire** des associés :

- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;
- Participer à la fondation de société ;
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

### **Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

FH  
BH

## **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 16 – FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

### **ARTICLE 17 – CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées 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.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

### **ARTICLE 18 – PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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 lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de 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.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

FH  
BH

## **ARTICLE 19 – ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

## **ARTICLE 20 – TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

## **ARTICLE 21 – PROCES-VERBAUX**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

FH  
BH

## **ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- La nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- L'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- Les modalités de fonctionnement des comptes courants ;
- L'affectation du résultat et la répartition des bénéfices ;

L'assemblée générale est régulièrement constituée si les associés possédant la moitié du capital social sont présents ou représentés. Si le quorum requis n'est pas atteint sur 1<sup>ère</sup> convocation, alors il n'en sera pas exigé lors de la 2<sup>nde</sup>.

**Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.**

## **ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Sont de nature extraordinaire les décisions 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 pour les décisions collectives ordinaires.

**Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de l'ensemble des associés.**

**Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées.**

## **ARTICLE 24 – DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

FH  
B14

## TITRE V - COMPTES SOCIAUX

### ARTICLE 25 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social portera sur la période courant de la date d'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2025.

### ARTICLE 26 – DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau.

**Sauf convention contraire signée par l'ensemble des associés, et enregistrée auprès de l'Administration fiscale avant la clôture de l'exercice social, le surplus du bénéfice distribuable sera réparti entre les associés en proportion de leur droit respectif dans le capital social de la Société.**

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

FH  
Bif

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 27 – COMPTES COURANTS**

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

### **ARTICLE 28 – REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

### **ARTICLE 29 – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- La dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;
- La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **ARTICLE 30 – LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

FH  
BH

### **ARTICLE 31 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

**TELS SONT LES STATUTS**

FH  
BH

## **DEUXIEME PARTIE** **- DISPOSITIONS DIVERSES** **ET TRANSITOIRES -**

### **ARTICLE 32 –FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

### **ARTICLE 33 – SOCIETE EN FORMATION**

#### **Actes accomplis avant la signature des statuts**

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### **Actes accomplis après la signature des statuts**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un d'entre eux de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

#### **Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

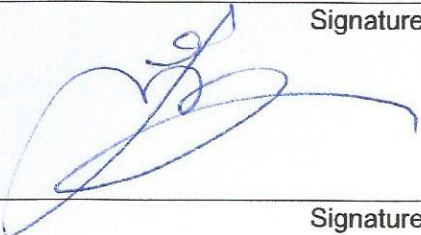
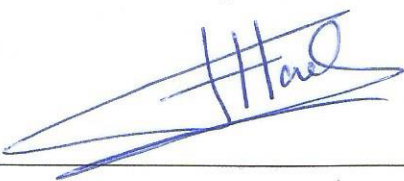
### **ARTICLE 34 – PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de **LE MANS**.

### **ARTICLE 35 – DECLARATION FISCALE**

La société est soumise au régime de l'impôt sur les revenus (société semi-transparente).

Fait à NANTES, le 1<sup>er</sup> octobre 2024,

|                                |                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Monsieur Bertrand HOREL</b> | Signature<br> |
| <b>Madame Françoise HOREL</b>  | Signature<br> |