

19188403
CHN/LM

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE QUATORZE NOVEMBRE**

**A PARIS (8^{ème}) 38, avenue Hoche, au siège de l'Etude du Notaire
soussigné, ci-après nommé,**

**Maître Lionel MAUCLAIR, Notaire au sein de la Société par Actions
Simplifiée dénommée «NÉNERT NOTAIRES», identifié sous le numéro
CRPCEN 75064,**

A reçu le présent acte contenant:

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

Constituée entre:

**1) Monsieur Nicolas Jean Marie GRENIER, gérant, époux de Madame
Hélène Marie Catherine LE LIEVRE DE LA MORINIERE, demeurant à SALBRIS
(41300) Le Thou.**

Né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), le 21 décembre 1980.

Marié à la mairie de LOGUIVY-PLOUGRAS (22780), le 1er mai 2014, sous
le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et
suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jérôme LE
BRETON, notaire à PARIS, le 25 mars 2014.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2) Madame Hélène Marie Catherine LE LIEVRE de la MORINIERE,
contrôleur financier, épouse de Monsieur Nicolas Jean Marie GRENIER, demeurant à
SALBRIS (41300) Le Thou.**

Née à OAKLAND (ETATS-UNIS), le 23 février 1986.

Mariée à la mairie de LOGUIVY-PLOUGRAS (22780), le 1er mai 2014, sous
le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et
suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jérôme LE
BRETON, notaire à PARIS, le 25 mars 2014.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Nicolas GRENIER est présent à l'acte.

- Madame Hélène LE LIEVRE DE LA MORINIERE est représentée à l'acte par Monsieur Nicolas GRENIER, son époux sus-nommé, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à SALBRIS du 13 novembre 2024, demeurée ci-annexée.

P R E M I È R E P A R T I E

S T A T U T S

TITRE I

CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile immobilière.

Elle est régie par:

- les articles 1832 à 1844-17 du Code civil, relatives à toutes les formes de sociétés ;
- les articles 1845 à 1870-1 du Code civil relatives aux sociétés civiles ;
- les dispositions du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 ;
- toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes ;
- les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet:

1°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location éventuelle (sauf location meublée) ainsi, le cas échéant, que la mise à disposition à titre gratuit au profit du ou des gérants, associés ou non, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.

2°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention et la gestion - en ce compris l'aliénation - de tous portefeuilles de valeurs mobilières et de tous droits sociaux.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt.

La société pourra ainsi octroyer toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ; et notamment consentir tous privilèges, hypothèques et antichrèses, s'agissant des biens immobiliers, ainsi que tous nantissements et gages s'agissant des biens mobiliers.

Plus généralement, la société pourra réaliser 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.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est **2GF**.

Conformément à ce que prévoit l'article 32 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, cette dénomination sociale (précédée ou suivie des mots «société

civile immobilière», suivis de l'indication du capital social) doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège social est fixé à SALBRIS (41300) Le Thou.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance; et partout ailleurs, en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire des associés, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

ARTICLE 5 - DURÉE

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à défaut de dissolution anticipée dans les cas prévus aux termes des présents statuts.

Prorogation

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-6 du Code civil, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée, un an au moins avant la date d'expiration de la société.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

La prorogation de la société est alors décidée en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés font les apports en numéraire suivants:

1°) Monsieur Nicolas GRENIER:

La somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 Euros).

2°) Madame Hélène Marie Catherine LE LIEVRE de la MORINIERE:

La somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 Euros).

Le montant total des apports s'élève ainsi à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 Euros).

Ces apports sont libérés aujourd'hui même par le versement des sommes sur le compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné au nom de la société en formation.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 Euros).

Il est divisé en CENT (100) parts, de DIX EUROS (10,00 Euros) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports conformément à ce que prévoit l'article 1843-2 du Code civil.

Ainsi la répartition du capital social est-elle la suivante:

1°) Monsieur Nicolas GRENIER:

Cinquante (50) parts, numérotées de 1 à 50.

2°) Madame Hélène Marie Catherine LE LIEVRE de la MORINIERE:

Cinquante (50) parts, numérotées de 51 à 100.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette augmentation de capital peut se faire :

- Par voie d'apports nouveaux, en représentation desquels seront attribuées des parts nouvellement créées.

Les attributaires de ces parts devront alors être agréés selon la procédure prévue aux termes des présents statuts.

- Par voie d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, ainsi que par compensation avec des créances liquides et exigibles contre les souscripteurs.

L'augmentation de capital procédera alors soit d'une augmentation de la valeur nominale des parts existantes, soit d'une création de parts nouvelles gratuitement attribuées aux associés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être réduit en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette réduction de capital peut résulter d'une diminution de la valeur nominale des parts ou d'une réduction du nombre de parts sociales, notamment pour cause de remboursement d'apports aux associés, ou de rachat de parts en vue de leur annulation.

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.

DEMEMBREMENT DES PARTS

Attribution de numéraire

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.

Ainsi, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par tous moyens de preuve compatibles avec la procédure écrite et notamment par recommandé électronique, 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 ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Attribution en Nature

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire seront reportés sur ledit bien. Par suite, le bien attribué sera lui-même démembré.

TITRE III

PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - TITRE

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.

ARTICLE 11 - MUTATIONS ENTRE VIFS

11.1 - MUTATIONS SOUMISES A AGREMENT

Toutes les mutations entre vifs, qu'elles aient lieu à titre onéreux (vente, apport) ou gratuit (donation), seront soumises à agrément.

Toutefois, aucun agrément ne sera en revanche requis s'agissant d'une cession consentie à un associé.

Cet agrément devra être donné en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue par les présents statuts.

11.2 - PROCEDURE D'AGREMENT

Notification du projet de cession

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.

Réunion de l'assemblée des associés

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.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil que celles du présent article.

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, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Procédure de cession après agrément

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de trois mois.

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

La régularisation incombe à la gérance.

Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés devant le Notaire désigné par elle.

Si une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

Refus d'agrément

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés 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.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes.

Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance

à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

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.

Contestation sur le prix offert en cas de rachat

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 judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Renonciation

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

Agrément tacite

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 prévues ci-dessus, 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.

Cette décision de dissolution anticipée peut être rendue caduque par le cédant 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.

Constataion judiciaire de la cession

En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non-réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

11.3 - VALIDITE – OPPOSABILITE

Conformément à ce que prévoit l'article 1865 du Code civil, les cessions de parts doivent être constatées par actes authentique ou sous seings privés.

Elles sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, à savoir par la signification de l'acte de cession par exploit d'huissier, ou par l'acceptation de la cession par le représentant légal de la société dans un acte authentique.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées dans les formes prévues par l'article 52 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de l'original de l'acte de cession s'il est sous seing privé ou d'une copie authentique s'il est notarié.

ARTICLE 12 - MUTATIONS PAR DÉCÈS OU DISSOLUTION D'UN ASSOCIE PERSONNE MORALE (AUTRE QU'REDRESSEMENT OU D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE)

12.1 - MUTATIONS SOUMISES A AGREMENT

Tout ayant droit, à moins qu'il n'ait déjà la qualité d'associé, doit obtenir l'agrément préalable de l'unanimité des autres associés.

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois cent soixante (360) jours ouvrés à compter du décès ou de la dissolution.

12.2 - PROCEDURE D'AGREMENT

Réunion de l'assemblée

L'assemblée des associés devra se réunir, à l'initiative de la gérance, dans le délai de deux mois à compter de la réception de ladite lettre recommandée envoyée par les ayants-droits.

En cas d'inaction de la gérance dans un délai d'un mois, 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.

Les autres associés se prononcent par décision de l'assemblée générale extraordinaire, les voix attachées aux parts de l'associé défunt ou dissout ne sont pas retenues.

Décision d'agrément

L'agrément peut être exprès.

En cas d'inaction dans le délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée demandant à la gérance de statuer sur l'agrément des ayants-droits, et en l'absence de refus d'agrément par l'assemblée des associés, les ayants-droits sont réputés agréés.

En cas de refus d'agrément et de rachat des parts par un associé à un prix convenu, ou, à dire d'expert, et à défaut du paiement du prix dans le délai de six mois à compter de la lettre recommandée, les ayant-droits sont réputés agréés et obtiennent la qualité d'associé.

Refus d'agrément

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Chacun des co-associés dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification de la demande d'agrément à la société.

La proposition de rachat des co-associés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes.

Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

Contestation sur le prix offert en cas de rachat

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 judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

Les frais d'expertise sont supportés pour moitié par la société et pour moitié par la succession ou les ayants-droits évincés.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Ayant-droit et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Cette valeur devra 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, dans un délai de six mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception.

12.3 - VALIDITE – OPPOSABILITE

Conformément à ce que prévoit l'article 1865 du Code civil, les cessions de parts doivent être constatées par actes authentique ou sous seings privés.

Elles sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, à savoir par la signification de l'acte de cession par exploit d'huissier, ou par l'acceptation de la cession par le représentant légal de la société dans un acte authentique.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées dans les formes prévues par l'article 52 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de l'original de l'acte de cession s'il est sous seing privé ou d'une copie authentique s'il est notarié.

ARTICLE 13 - AUTRES MUTATIONS

13.1 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Conformément à ce que prévoit l'article 1869 du Code civil, tout associé peut se retirer de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à **l'article 1843-4 du Code civil** qui prévoit:

«I. – Dans les cas où la loi renvoie au présent article pour fixer les conditions de prix d'une cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties.

II. – Dans les cas où les statuts prévoient la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ces droits par la société sans que leur valeur soit ni déterminée ni déterminable, celle-ci est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné dans les conditions du premier alinéa.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par toute convention liant les parties.»

13.2 - NANTISSEMENT

L'article 1866 du Code civil prévoit que les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Conformément à ce que prévoit l'article 1867 du Code civil:

- Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.
- Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
- Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

Conformément à ce que prévoient les articles 1866 et 1867 du Code civil, les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

13.3 - REDRESSEMENT ET LIQUIDATION

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.

TITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE 1 - GÉRANCE

ARTICLE 14 - NOMINATION - CESSATION DES FONCTIONS

14.1 – NOMINATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1846 du Code civil, la société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par une décision prise en assemblée générale extraordinaire.

Les premiers gérants de la société sont nommés aux termes des présentes.

En cas de prédécès d'un des cogérants, il n'y aura cependant aucune obligation de renommer un deuxième gérant.

14.2 – REVOCATION

Par dérogation à ce que prévoit l'article 1851 du Code civil, le ou les gérants statutaires ne pourront être révoqués que par décision prise à l'unanimité des associés, le ou les associés gérants participant au vote.

Le ou les gérants sont cependant révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

14.3 – DEMISSION

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 ; étant 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.

14.4 - CESSATION DES FONCTIONS DE PLEIN DROIT

Les fonctions du gérant, personne morale, cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire.

La cessation du mandat social du gérant, personne physique, intervient de plein droit lorsqu'il est dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée par un certificat médical, soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté ou lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en

faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède.
Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

14.5 – PUBLICATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1846-2 du Code civil, la nomination et la cessation de fonction des gérants doivent être publiées.

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

ARTICLE 15 - POUVOIRS DE LA GÉRANCE

15.1 - DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS

Conformément à ce que prévoit l'article 1849 du Code civil, dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants n'engagent la société que par les actes entrant dans l'objet social.

15.2 - DANS LES RAPPORTS ENTRE ASSOCIES

Conformément à ce que prévoit l'article 1848 du Code civil, la gérance peut accomplir ensemble ou séparément tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

La gérance **ne peut accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été autorisée par une décision prise en assemblée générale extraordinaire des associés**:

- Acquérir, vendre ou échanger des biens et droits immobiliers, et des valeurs mobilières, et d'une manière générale tous actifs ;
- 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, faire consentir au profit de la Société des découverts en banque.

15.3 – COGERANCE

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément.

En cas d'opposition d'un des gérants, l'opération qui a donné lieu à l'opposition ne peut être conclue qu'après accord des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

En outre, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant sera sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

16.1 - OBLIGATIONS DE LA GERANCE

Droit de communication et d'information des associés

Conformément à ce que prévoit l'article 1855 du Code civil, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Reddition annuelle des comptes

Conformément à ce que prévoit l'article 1856 du Code civil, 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.

16.2 - RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Aux termes de l'article 1850 du Code civil, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

CHAPITRE 2 - DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 17 - FORME DES DECISIONS

17.1 - ASSEMBLEES GENERALES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés réunis en assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon la nature de la décision à prendre.

L'assemblée générale, constituée dans le respect des présents statuts, représente l'universalité des associés, et oblige par conséquent tous les associés, y compris les absents.

Ces assemblées pourront se tenir par visio-conférence dans la mesure où celle-ci permettra aux associés à distance de pouvoir s'exprimer et faire entendre leur voix.

17.2 - CONSULTATION ECRITE

Conformément à ce que prévoit l'article 1853 du Code civil, les décisions qui doivent être prises en assemblée pourront également résulter d'une consultation écrite présentant les mêmes garanties d'information pour chacun des associés.

17.3 - INTERVENTION A L'ACTE

L'article 1854 du Code civil autorise également à ce que les décisions résultent du consentement de tous les associés.

Tous les associés devront alors être présents ou représentés à l'acte, qu'il soit authentique ou sous seing privé.

ARTICLE 18 - CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les convocations sont faites au moins une semaine avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée, par tous moyens écrits, y compris par courrier électronique.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion en sus du jour, de l'heure et du lieu, celui-ci pouvant être soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Il est cependant prévu aux termes des présentes que les assemblées générales peuvent se tenir sans convocation si tous les associés sont présents ou représentés lors de la réunion.

ARTICLE 19 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

ARTICLE 19.1 - TEXTE DES RESOLUTIONS

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.

Ils peuvent en prendre connaissance, copie, ou demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 19.2 - CONSULTATION DE TOUS DOCUMENTS SOCIAUX

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 ces 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.

ARTICLE 20 - ACCÈS AUX ASSEMBLÉES - REPRÉSENTATION

ARTICLE 20.1 - ACCES ET REPRESENTATION

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, et qu'ils soient usufruitiers ou nus propriétaires, ont accès à l'assemblée.

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 20.2 - INDIVISION

Il n'est pas prévu de dérogation à l'article 1844 alinéa 2 du Code civil, de telle sorte que les copropriétaires d'une part sociale indivise devront être représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et en cas de désaccord, désigné en justice à la demande du plus diligent.

ARTICLE 20.3 - DEMEMBREMENT

Si une part sociale fait l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier ; sauf pour les décisions suivantes, où il est réservé au nu-propriétaire:

- prorogation de la société ;
- changement de la forme sociale ;
- changement de la nationalité de la société ;
- fusion et scission.
- liquidation de la société.

Le tout sans préjudice toutefois du droit de l'usufruitier ou du nu-proprétaire de participer à toutes les assemblées.

Observation est par ailleurs ici faite que l'emploi du terme «associés» dans les présents statuts désigne, en cas de démembrement de tout ou partie des parts sociales, selon les hypothèses, tant le nu-proprétaire que l'usufruitier des dites parts.

ARTICLE 21 - TENUE DES ASSEMBLÉES

Président

L'assemblée est présidée par le gérant ou un d'eux ; à défaut, elle élit elle-même son président.

En cas de convocation par un des associés, il préside l'assemblée.

Scrutateurs

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

Secrétaire

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

Ordre du jour

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.

Feuille de présence

Il est, à chaque assemblée, tenue une feuille de présence indiquant d'une part les associés présents, et d'autre part les mandataires des associés représentés.

Le nombre de parts et de droits de vote appartenant à chacun des associés présents ou représentés doit être indiqué.

ARTICLE 22 - PROCÈS-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 judiciaire, 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.

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Il doit être réuni chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire, à l'effet de:

- entendre le rapport de la gérance sur les affaires sociales ;
- discuter, approuver, redresser ou rejeter les comptes de l'exercice écoulé ;
- statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices éventuels.

Quorum

L'assemblée générale ordinaire n'est régulièrement constituée que si un ou plusieurs associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est cependant requis.

Majorité

En assemblée générale ordinaire, les décisions sont prises à la majorité de 50 % plus une voix de l'ensemble des voix attachées aux parts sociales composant le capital social.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour prendre toute décision qui excède la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Ainsi l'assemblée générale extraordinaire peut-elle apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, toutes modifications, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la loi.

Relève également de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire la décision d'acheter ou de vendre un actif social.

Quorum

L'assemblée générale extraordinaire n'est régulièrement constituée que si un ou plusieurs associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est cependant requis.

Majorité

En assemblée générale extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité de 50 % plus une voix de l'ensemble des voix attachées aux parts sociales composant le capital social.

CHAPITRE 3 - COMPTES SOCIAUX**ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre de l'année suivante.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 26 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 27 - LIBÉRATION DES PARTS

27.1 - PARTS REPRESENTATIVES D'APPORT EN NUMERAIRE

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.

27.2 - PARTS REPRESENTATIVES D'APPORT 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.

ARTICLE 28 - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre la gérance et les associés intéressés.

A défaut d'accord écrit, ces sommes ne portent pas intérêts.

A défaut de décision contraire, en cas de mise à disposition à titre gratuit effective, ainsi que le permettent les statuts, des immeubles sociaux au profit du ou des gérants, ceux-ci auront la charge personnelle d'acquitter l'ensemble des frais d'entretien et de jouissance des biens et ces dépenses ne constitueront donc pas un compte courant.

Il est par ailleurs convenu entre les associés que les sommes versées en compte courant ne pourront faire l'objet d'une demande de remboursement que dans les hypothèses suivantes:

- > Au décès du survivant des deux associés fondateurs, sus-nommés ;
- > Après:
 - que les actifs immobiliers qui ont été financés, aménagés, transformés, administrés, au moyen de ces versements, aient été régulièrement cédés ;
 - que le prix de cette cession ait été encaissé en totalité, sous déduction des frais légaux et d'usage ;
 - et que ce remboursement ait été approuvé en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 29 - DROIT AUX BÉNÉFICES – CONTRIBUTION AUX PERTES

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-1 du Code civil, la part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social.

Imputation des pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, sur le poste de report à nouveau bénéficiaire s'il y a lieu, puis

sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Contribution au passif social

Conformément à ce que prévoit l'article 1857 du Code civil, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

Associés mineurs - Majeurs protégés

Il est convenu entre les associés que les associés mineurs ou majeurs en tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur 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 de 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, ce dernier sera seul tenu de l'excédent du passif dont s'agit.

ARTICLE 30 - RÉPARTITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Dans l'hypothèse d'un démembrement de parts sociales:

Le droit au **bénéfice courant de l'exercice** appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier.

Le droit au **bénéfice exceptionnel** de l'exercice appartient, en cas de distribution, au nu-propriétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouit, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution aux termes de la convention de quasi-usufruit authentique ou enregistrée qui devra être régularisée.

Dans cette hypothèse, l'imposition se fait entre les mains de l'usufruitier.

TITRE V

IMMATRICULATION **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

ARTICLE 31 - IMMATRICULATION - PERSONNALITE MORALE

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

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

ARTICLE 32 - DISSOLUTION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-7 du Code civil, la société prend fin:

- «1° Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation effectuée conformément à l'article 1844-6 ;*
- 2° Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;*
- 3° Par l'annulation du contrat de société ;*
- 4° Par la dissolution anticipée décidée par les associés ;*
- 5° Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ;*
- 6° Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal dans le cas prévu à l'article 1844-5 ;*
- 7° Par l'effet d'un jugement ordonnant la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif ;*
- 8° Pour toute autre cause prévue par les statuts.»*

Il est par ailleurs ici convenu entre les associés, ainsi que l'autorise le 8° de l'article 1844-7 du Code civil, que la société sera automatiquement dissoute dans les cas suivants:

- Dans les douze mois du décès du survivant des gérants statutaires.

Le tout sauf prorogation expresse décidée en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 33 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Tout intéressé peut cependant demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

ARTICLE 34 - LIQUIDATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-8 du Code civil, la dissolution de la société entraîne sa liquidation, qui n'a cependant d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste néanmoins pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire doivent nommer un ou plusieurs liquidateurs, dont ils déterminent les pouvoirs et la rémunération.

La nomination du ou des liquidateurs met fin de plein droit aux pouvoirs de la gérance.

Après extinction du passif, et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Si la clôture de la liquidation n'a pas été constatée par l'assemblée générale extraordinaire dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à l'achèvement de la liquidation.

TITRE VI

FISCALITÉ

ARTICLE 35 - REGIME FISCAL

La présente société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Elle pourra être ultérieurement soumise à l'impôt sur les sociétés soit sur option irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

A cet égard, le BOFIP prévoit ce qui suit (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 90) littéralement rapporté:

«Les sociétés civiles qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés à raison de leur forme (CGI, art. 206, 1) sont, néanmoins, passibles de cet impôt aux termes du premier alinéa du 2 de l'article 206 du CGI si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations de caractère industriel ou commercial au sens de l'article 34 du CGI et de l'article 35 du CGI (sous réserve du régime particulier décrit au II § 320 et suivants).

Les solutions intervenues pour déterminer les profits qui, en raison de la nature de l'activité exercée, doivent être rangés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en vertu de l'article 34 du CGI et de l'article 35 du CGI sont, par conséquent, applicables pour apprécier la situation des sociétés civiles vis-à-vis de l'impôt sur les sociétés.»

Le notaire soussigné avertit les parties aux présentes qu'est notamment visée par l'article 35 I 5° bis du Code Général des Impôts «la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés».

ARTICLE 36 - IMPOSITION DES BÉNÉFICES – IMPUTATION DES PERTES

L'article 8 du Code général des impôts prévoit que les associés des sociétés n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux sont personnellement

soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

Il précise qu'«*en cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-proprétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier.*»

Ainsi, il est expressément prévu que seul l'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

ARTICLE 37 - TAXE DE 3 %

L'article 990 D du Code Général des Impôts dispose notamment que «*Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.*»

L'article 990 E 3° d) prévoit cependant que cette taxe n'est pas applicable «*Aux entités juridiques (...) qui ont leur siège en France (...) qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier (...)*».

Par conséquent le ou les gérant(s) s'engage(nt), au nom et pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts:

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;

le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

DEUXIÈME PARTIE

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment aux fonctions de gérant de la société, pour une durée indéterminée, avec faculté d'agir ensemble ou séparément:

- 1°) Monsieur Nicolas GRENIER, associé, lequel accepte cette mission.

2°) Madame Hélène LE LIEVRE de la MORINIERE, associée, laquelle accepte cette mission.

REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, la directive 2015/849/UE du Parlement et du Conseil Européen du 20 mai 2015 a imposé aux états membres de mettre en place, dans un registre central, un dispositif d'identification des bénéficiaires effectifs des sociétés et entités juridiques constituées sur leur territoire.

Aussi toutes les sociétés ayant leur siège social dans un département français, à l'exclusion de celles dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, ont l'obligation de déposer au greffe du tribunal de commerce un "DOCUMENT RELATIF AU BENEFICIAIRE EFFECTIF D'UNE SOCIETE" lors de la demande d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. dans le délai de quinze jours au plus tard à compter de la délivrance du récépissé de dépôt du dossier.

Le bénéficiaire effectif est défini comme la ou les personnes physiques qui possèdent ou contrôlent, directement ou indirectement, la société déclarante.

Il s'agit notamment de la ou des personnes physiques qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société déclarante.

Un nouveau document doit être déposé dans les trente jours suivant tout fait ou acte rendant nécessaire la rectification ou le complément des informations qui y sont mentionnées dans les cas principaux suivants:

- Concernant la société déclarante: changement de dénomination sociale, de forme juridique et de siège social,
- Concernant les bénéficiaires effectifs: acquisition ou perte de cette qualité, changement des représentants légaux, changement de l'adresse personnelle ou du nom d'usage, modification des modalités du contrôle exercé.

SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1843 du Code civil, les associés qui auront agi au nom de la société avant son immatriculation seront tenus des obligations des actes ainsi accomplis, sans solidarité dans la mesure où la société n'est pas commerciale.

La société, régulièrement immatriculée, pourra reprendre les engagements ainsi souscrits, qui seront réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

DISPOSITIONS FINALES

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les futurs associés de la société déclarent:

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné ou un de ses collaborateurs pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

Tous pouvoirs sont donnés à un des co-gérants, avec faculté d'agir séparément et de substituer, à l'effet d'acquérir les biens et droits immobiliers sis à GRANVILLE (Manche) 346, rue du Fourneau, consistant en une maison d'habitation composée de deux appartements.

Moyennant le prix de NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950.000,00 Euros), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Tous pouvoirs sont donnés à un des co-gérants, avec faculté d'agir séparément et de substituer, à l'effet d'emprunter toute somme nécessaire à l'acquisition ci-dessus visée, et donner en garantie les biens sus-désignés.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les associés font élection de domicile en leur demeure respective indiquée en tête des présentes.

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.

FRAIS

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

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement et, conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code général des impôts: «*Les apports seront enregistrés gratuitement.*»

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance numéro 45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment

- 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, etc.),

- les Offices notariaux participant 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 délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret numéro 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante: cil@notaires.fr.


Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

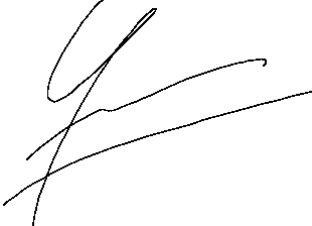
DONT ACTE sans renvoi

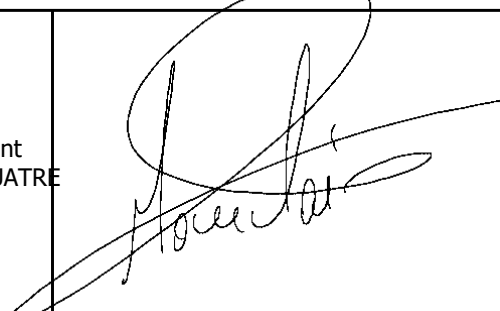
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. GRENIER Nicolas a signé à PARIS 8ème arrondissement le 14 novembre 2024</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>M. GRENIER Nicolas représentant de Mme GRENIER Hélène a signé à PARIS 8ème arrondissement le 14 novembre 2024</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>et le notaire Me MAUCLAIR LIONEL a signé à PARIS 8ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUATORZE NOVEMBRE</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

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 37506420243572077