

Certifiés conformes



54 RODO

Société civile au capital de 1 411 000 euros
551 route du Mas d'Aubergue - 13180 EYGALIERES
RCS TARASCON - 932 781 875

Mise à jour du 17 octobre 2024

TITRE I
CARACTERISTIQUES

FORME

La Société est de forme civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- La mise à disposition gratuite des biens immobiliers de la société, au profit des associés ou de certains d'entre eux, à la seule initiative de la gérance ;
- La souscription de tout emprunt, hypothécaire ou non et sans limite de montant, auprès d'un établissement financier habilité, à condition que le créancier accepte de renoncer à tous recours contre les associés mineurs de la société, s'il en existe ;

- La détention et la prise de participations directes ou indirectes, par tous moyens, dans le capital de sociétés, groupements ou entités juridiques de tous types, la constitution et le contrôle de filiales, la gestion et la disposition de ses détentions et participations et de tous autres instruments financiers et/ou titres de placement que la Société pourrait détenir, la gestion de sa propre trésorerie ;

- L'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce ;

- L'organisation, en vue d'en faciliter la gestion et la transmission et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, du patrimoine familial des associés.

Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement sans modifier pour autant le caractère civil de la société.

DENOMINATION

La société est dénommée : « **54 RODO** ».

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " et de l'indication du capital social.

SIEGE

Le siège social est fixé à : **551 route du Mas d'Aubergue - 13180 EYGALIERES**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit sur simple décision de la gérance.

Toutefois, le transfert du siège social à l'étranger ne pourra intervenir que par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

DUREE

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**.

Cette durée court 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.

<u>TITRE II</u> APPORTS - CAPITAL SOCIAL
--

APPORTS - LIBERATION

I - Apports des associés

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

1°) Monsieur Frédéric LAPORTE

En numéraire

En PLEINE PROPRIETE, la somme de UN MILLION QUATRE CENT DIX MILLE NEUF CENTS EUROS (1 410 900,00 EUR).

Laquelle somme sera libérée à première demande de la gérance.

2°) Madame Catherine BOIS

En numéraire

En PLEINE PROPRIETE, la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme sera libérée à première demande de la gérance.

II - Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite 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 (15) 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 extraordinaire fixant la mise à prix. Les parts appartenant à l'associé défaillant ne sont pas prises en compte pour ce vote.

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.

CAPITAL SOCIAL**TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : UN MILLION QUATRE CENT ONZE MILLE EUROS (1 411 000,00 EUR).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : **UN MILLION QUATRE CENT ONZE MILLE EUROS (1 411 000,00 EUR).**

1°) Il est divisé en QUATORZE MILLE CENT DIX (14 110) parts de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 14 110 inclus, attribuées initialement aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) Monsieur Frédéric LAPORTE

Quatorze mille cent neuf parts numérotées de 1 à 14 109 inclus, ci 14 109 parts

2°) Madame Catherine BOIS

Une part numérotée 14 110, ci 1 part

TOTAL 14 110 parts

2°) Suite à un acte de donation reçu par Maître Camille GUILLAUME, notaire à PARIS, le capital est désormais réparti ainsi qu'il suit :

1°) Monsieur Frédéric LAPORTE

Une part, numérotée 1, en pleine propriété, ci 1 part en PP

Quatorze mille cent huit parts numérotées de 2 à 14 109 inclus, en usufruit, ci 14 108 parts en U

2°) Madame Catherine BOIS

Quatorze mille cent huit parts numérotées de 2 à 14 109 inclus, en nue-propriété, ci 14 108 parts en NP

Une part numérotée 14 110, en pleine propriété, ci 1 part

TOTAL 14 110 parts

AUGMENTATION DU CAPITAL

I - 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 nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

II - Droit préférentiel de souscription

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire, chaque associé possède, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient, un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital.

En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale selon la valorisation prévue à l'article 669 du Code Général des Impôts sauf convention contraire commune du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription attaché aux parts peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil et sous réserve de l'agrément du cessionnaire si elle est requise par les présents statuts.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément. A défaut d'agrément s'il est requis, l'augmentation de capital n'est pas réalisée. Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

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.

<u>TITRE III</u> DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES
--

SOUS-TITRE I DROITS DES ASSOCIES

DROITS ATTACHES AUX PARTS

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après.

INDIVISIBILITE DES PARTS - DEMEMBREMENT DES PARTS

I - 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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

II - Démembrement de propriété

Chaque fois que la propriété des parts se trouve démembrée, en nue-propriété et usufruit, les règles suivantes ont vocation à s'appliquer :

Le droit de vote de l'usufruitier ne portera que sur l'affectation et la répartition des résultats.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions.

L'usufruitier bénéficiera des mêmes informations que le nu-propriétaire concernant le fonctionnement de la société et les assemblées auxquelles il devra être convoqué, dans les mêmes formes et délais que le nu-propriétaire, et auxquelles il pourra assister, sans voix délibérative.

Il sera dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

Le gérant sera tenu de répondre à toute demande d'information par l'usufruitier, s'il la juge utile, aux fins de permettre une parfaite information de ce dernier quant à l'évolution de ses avoirs dans la société.

MUTATION ENTRE VIFS - RETRAIT D'UN ASSOCIE **NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE**

I - 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'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

Les parts sont librement cessibles entre associés, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

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 co-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.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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.

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.

II - Retrait d'associé

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

III - Nantissement – Réalisation forcée

Nantissement

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

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

Le consentement donné au projet 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 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.

Réalisation forcée de parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, 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.

MUTATION PAR DECES - DISSOLUTION D'UN PERSONNE MORALE ASSOCIEE REDRESSEMENT - LIQUIDATION

I - Mutation par décès

Tout ayant droit doit, s'il n'est pas déjà associé de la société, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur 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 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.

II - Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

III - Redressement - 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.

SOUS-TITRE II OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, 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.

SOUS-TITRE III DISPOSITIONS DIVERSES

PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent quelque soit l'associé. 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.

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.

En cas de démembrement de propriété, les fonds sont versés conjointement par les titulaires des droits.

TITRES

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

SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

TITRE IV
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

SOUS-TITRE I
ADMINISTRATION

GERANCE - QUALITES

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

GERANCE - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

Le ou les gérants sont nommés et révoqués à l'**unanimité** des associés.

Quand les parts sociales sont démembrées, seul le nu-propriétaire vote aux assemblées ayant compétence pour nommer le gérant.

La révocation doit être décidée avec juste motif tels qu'incapacité médicalement constatée du gérant à assurer sa mission, mission assurée avec incompétence, gérant mettant en danger le patrimoine sociétaire.

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.

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 trois (3) 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.

GÉRANCE - POUVOIRS - OBLIGATIONS

I - 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.

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 ainsi qu'il est dit à l'article « siège social » des présents statuts.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. En cas de décès d'un des gérants, le ou les autres assureront seuls la gérance.

a - Concernant les biens immobiliers

Le gérant pourra seul :

- Conclure, pour le compte de la société, des contrats avec des entreprises de bâtiment pour faire réaliser des travaux de rénovation, amélioration ou autre, sur les immeubles dépendant du patrimoine de la société ;
- Conclure tout bail portant sur les biens détenus par la société ;
- Conclure pour le compte de la société, tout contrat avec des entreprises de prestation de services en vue d'assurer par exemple le ménage, de gardiennage, ou les travaux d'entretien des jardins des immeubles dépendant du patrimoine social ;
- Acquérir tout bien immobilier, sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés ;
- Souscrire tout emprunt, hypothécaire ou non, sans limite de montant, pour acquitter le prix d'acquisition, de rénovation et d'amélioration de tout bien immobilier, l'éventuelle commission d'agence ainsi que les frais d'acquisition et de prêt, sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés ;
- Céder tout ou partie du patrimoine de la société, sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés.

b - Concernant les biens mobiliers

Le gérant pourra seul :

- Acquérir, vendre ou procéder à des échanges de tous titres, participations et autres instruments financiers et/ou titres de placement constitué le cas échéant soit aux termes des présentes soit au cours de la vie sociale, consentir aux établissements financiers ou prestataires de services d'investissements tout mandat d'arbitrage ou mandat de gestion relatif aux comptes ouverts dans leurs livres, souscrire tout contrat de capitalisation ou d'assurance-vie et consentir relativement auxdits contrats tout mandat d'arbitrage à tous établissements financiers ou prestataires de services d'investissements, et procéder à tout rachat ou retrait sur lesdits contrats de capitalisation ou d'assurance-vie, le tout sauf possibilité d'application de la théorie à son encontre de l'abus de jouissance si le gérant est également usufruitier ;
- Céder tout ou partie du patrimoine de la société sans qu'il ne soit nécessaire de faire voter la décision par une assemblée générale ;
- Souscrire tout emprunt, sans limite de montant, pour acquitter le prix d'acquisition de tous titres, participations et autres instruments financiers et/ou titres de placement ainsi que les frais d'acquisition et de prêt, sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés ;

- Souscrire tout emprunt, sans limite de montant, pour couvrir les besoins de trésorerie sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés.

II - Obligations

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.

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.

SOUS-TITRE II ASSEMBLEES GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

I - Principes

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

II - Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Toutefois, dans le cas d'un gérant unique, et en cas de décès ou d'incapacité de ce gérant unique, tout associé aura la faculté de convoquer l'assemblée générale, mais à la seule fin de nommer un nouveau gérant.

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 ont lieu quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Les convocations seront adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 40 du décret n°78-704.

Toutefois, si tous les associés sont présents ou représentés lors de l'assemblée générale, sera valable la convocation faite par tous moyens (courrier, lettre remise en mains propres, fax ou courrier électronique) et même verbalement, les associés ayant ainsi renoncé aux conditions de forme prescrites par le décret précité.

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.

III - Projet de résolutions - 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 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.

IV - Assistance et représentation aux assemblées

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 lequel devra nécessairement être associé.

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

V - Tenue des assemblées

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.

VI - 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 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.

ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

I - Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si sont présents ou représentés, un ou plusieurs associés possédant les deux tiers (2/3) des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) des droits de vote.

II - Compétence - Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

I - Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si sont présents ou représentés, un ou plusieurs associés possédant les deux tiers (2/3) des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des deux/tiers (2/3) des droits de vote.

Par dérogation aux règles qui précèdent, toutes les décisions qui augmentent les engagements des associés devront être prises à l'unanimité des associés.

II - Compétence - Attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut également prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

Décisions collectives unanimes

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 seings privés, 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.

SOUS-TITRE III
RESULTATS SOCIAUX

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 2025.

L'assemblée générale pourra toutefois décider, si elle la juge opportune, la clôture d'un exercice au 31 décembre 2024.

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

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.

DETERMINATION DU BENEFICE NET DE L'EXERCICE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions.

A cet effet, il est expressément convenu que dans l'hypothèse où figureraient à l'actif social, notamment, des produits dits de capitalisation, tels que des bons et contrats de capitalisation, des contrats d'assurance-vie ou tous titres et instruments financiers porteurs de gains latents, le résultat de l'exercice sera déterminé de la manière suivante.

A la clôture de chaque exercice, il y aura lieu d'évaluer les actifs financiers à leur valeur liquidative à cette date. Cette valeur s'entend de la valeur communiquée par l'organisme financier, la société de gestion, la banque et/ou la compagnie d'assurance gestionnaire du contrat. Cette valeur sera comparée à la valeur liquidative des actifs à l'ouverture de l'exercice, et pour le premier exercice aux capitaux investis sur chacun des actifs sous déduction des frais d'entrée.

Pour chaque exercice, il y aura lieu le cas échéant de faire une compensation entre les écarts positifs et négatifs constatés pour l'ensemble des actifs, afin de déterminer un montant net des écarts.

S'il est constaté un écart net positif, celui-ci sera considéré comme faisant partie du bénéfice comptable de l'exercice et il pourra, si l'assemblée des associés le décide, faire l'objet d'une distribution.

En revanche, s'il est constaté un écart net négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en diminution du résultat de l'exercice.

BENEFICE DISTRIBUABLE

I - Définition

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserves.

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

II - Répartition

Principe

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital.

Il en est de même pour la contribution aux pertes s'il y a lieu.

Dispositions particulières

En présence de parts sociales démembrées, l'usufruitier aura seul droit aux bénéfices, réalisés et déterminés conformément à ce qui a été dit ci-dessus, et dont la mise en distribution aura été décidée.

Le nu-propriétaire aura seul droit en pleine propriété à toute distribution de dividendes prélevée sur un poste de réserves.

REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Dans la mesure où les parts sont détenues en démembrement de propriété, ce l'usufruitier supportera seul les pertes s'il y a lieu.

SOUS-TITRE IV DISSOLUTION - LIQUIDATION
--

DISSOLUTION

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

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 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.

EFFETS DE LA 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.

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.

CLOTURE

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

<u>TITRE V</u> DISPOSITIONS DIVERSES

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 les associés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

JOUISSANCE DE LA PERSONNE MORALE

La société disposera 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.

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

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

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS REPRISE DES ENGAGEMENTS

Les requérants donnent mandat au gérant ci-après nommé, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, pour accomplir les actes suivants :

- Ouverture de tout compte bancaire au nom de la société,
- Souscription de tout support ou produit d'épargne,
- Acquérir :
 - le lot de copropriété numéro quatre (4) de l'ensemble immobilier sis à MARSEILLE (13008), 52 et 56 boulevard Rodocanachi, moyennant un prix de un million trois cent vingt mille euros (1 320 000,00 eur), aux termes d'un acte à recevoir par Maître Marie-Laetizia PERFETTI, notaire à MERSEILLE, avec la participation de Maître Charles-Antoine BOULAY, notaire à PARIS.

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants ci-après nommés, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, pour procéder ou faire procéder à toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

GERANT - NOMINATION

Les associés nomment Monsieur Frédéric LAPORTE et Madame Catherine BOIS comme premiers gérants de la société, pour une durée qui n'est pas limitée.

Ceux-ci déclarent expressément accepter le mandat confié, précisant qu'à leur connaissance il ne se trouvent dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à leur exercice.

Il est ici précisé qu'en cas de décès d'un des co-gérants susnommés, la gérance sera automatiquement assurée par le survivant d'eux, sans que les autres associés puissent s'y opposer et sans qu'il soit besoin de réunir une assemblée générale.

La gérance n'est révocable qu'à l'unanimité des associés.

DECLARATION FISCALE

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

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