

## **SCI 10 PLACE DE LA LIBERATION**

**Société civile immobilière**  
**Capital : 1000 €**  
**Siège social : 1 place Notre Dame**  
**21000 DIJON**  
**RCS DIJON 914 805 205**

\*\*\*\*\*

**STATUTS MIS A JOUR**  
**AU 8 OCTOBRE 2024**

\*\*\*\*\*

## **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

### **TITRE I - CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL**

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

#### **ARTICLE 2 . OBJET**

La société a pour objet :

- 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, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.

- 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 . DENOMINATION**

La dénomination sociale est : **10 PLACE DE LA LIBERATION.**

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

### **ARTICLE 4 . SIEGE**

Le siège social est fixé à : DIJON (21000), 1 place Notre Dame

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

### **ARTICLE 5 . DUREE**

La société est constituée pour une durée de 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 judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 . APPORTS**

#### **Apport en numéraire**

#### **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 jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

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

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

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

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

#### **Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

### **Total des apports**

La valeur totale des apports est de : mille euros (1.000,00 eur).

### **ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL**

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

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés, savoir :

| <b>Titulaires</b> | <b>Pleine-Propriété</b> | <b>Nue-propriété</b>  | <b>Usufruit temporaire</b> |
|-------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>FIMAJE</b>     | 50 parts<br>951 à 1000  | -                     | 950 parts<br>1 à 950       |
| M. Adam MARTIN    | -                       | 475 parts n°1 à 475   | -                          |
| M. Hugo MARTIN    | -                       | 475 parts n°476 à 950 | -                          |

### **ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL**

#### **Modalités**

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

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

#### **Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propiété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire 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-propiétaire pour la nue-propiété.

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-propiétaires 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 de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

### **Pacte de préférence en cas de démembrement de parts**

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

### **ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL**

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

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

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

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée

avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

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

### **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 – MUTATION ENTRE VIFS**

##### **VALIDITÉ – OPPOSABILITÉ**

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 n° 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de deux copies authentiques ou de deux originaux sous seings privés de l'acte de cession.

##### **MUTATIONS SOUMISES À AGRÉMENT**

Il est par ailleurs prévu que toutes les mutations entre vifs, qu'elles aient lieu à titre onéreux ou gratuit, seront soumises à cet agrément, y compris s'agissant des cessions consenties au conjoint de l'un des associés, à un de ses ascendants ou de ses descendants.

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

##### **PROCÉDURE D'AGRÉMENT**

###### **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.

#### Décision de l'assemblée

La décision de l'assemblée prise à la majorité 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.

#### Droit de rachat des associés en cas de 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 de Grande Instance 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.

### Procédure de cession après agrément

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

### Constatation 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.

### Notification

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## ARTICLE 12 – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

### NANTISSEMENT

Conformément à ce que prévoit 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.

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.

### Consentement des associés au nantissement

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.

### Substitution

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 antérieurement.

Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

### RÉALISATION FORCÉE

Conformément à ce que prévoit l'article 1868 du Code Civil, la réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné 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 d'agrément prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par les dispositions de l'article 1867 du Code Civil, ci-dessus reprises aux termes des présents statuts.

Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 13 – RETRAIT – REDRESSEMENT ET LIQUIDATION** **RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice du droit des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, et après avoir été autorisé par tous les associés, devant statuer dans les deux mois de cette demande.

L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts, dont la valeur sera fixée d'un commun accord entre lui et les associés, ou, à défaut, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

#### **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.

#### **ARTICLE 14 – MUTATION PAR DÉCÈS**

##### **Agrément**

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

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès.

##### **Défaut d'agrément**

Conformément à ce que prévoit l'article 1870-1 du Code Civil, les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, c'est-à-dire, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Les frais d'expertise sont supportés par la société.

### **TITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

#### **CHAPITRE 1 – GÉRANCE**

#### **ARTICLE 15 – NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION**

##### **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 à la majorité des associés.

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.

##### **Révocation**

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.

#### Démission

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.

#### 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 16 – POUVOIRS DE LA GÉRANCE

#### Dans les rapports entre associés

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

#### Dans les rapports avec les tiers

Conformément à ce que prévoit l'article 1849 du Code Civil, dans les rapports avec les tiers, les gérants – devant agir ensemble – n'engagent la société que par les actes entrant dans l'objet social.

#### Cogérance

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément dans les termes de ce qui a été dit ci-dessus.

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 17 – OBLIGATIONS DE LA GÉRANCE

#### 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.

### ARTICLE 18 – RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

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 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### ARTICLE 19 – FORMES DES DÉCISIONS

#### Assemblées générales

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.

#### Consultation écrite

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.

#### Intervention à 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 seings privés.

### ARTICLE 20 – CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Les convocations sont faites quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée, par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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

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

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 21 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

#### Texte des résolutions

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.

#### 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 22 – ACCÈS AUX ASSEMBLÉES – REPRÉSENTATION

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.

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

Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

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

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

### **ARTICLE 23 – INDIVISION – DÉMEMBREMENT**

#### **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.

#### **DÉMEMBREMENT**

Par dérogation à l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil, il est prévu que si une part sociale fait l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour l'ensemble des décisions.

### **ARTICLE 24 – TENUE DES ASSEMBLÉES**

#### **Président**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux ; à défaut, elle élit elle-même son président. En cas de convocation par l'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 ; chacun étant tenu d'émarger cette feuille. Le nombre de parts et de droits de vote appartenant à chacun des associés présents ou représentés doit être indiqué.

### **ARTICLE 25 – 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.

## **CHAPITRE 3 – DÉCISIONS COLLECTIVES : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES**

### **ARTICLE 26 – COMPÉTENCE**

#### **Objet**

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.

#### **Majorité**

L'assemblée générale ordinaire statuera sur ces questions à la majorité simple.

#### **CHAPITRE 4 – DÉCISIONS COLLECTIVES : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES**

##### **ARTICLE 27 – COMPÉTENCE**

###### **Objet**

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 à la majorité, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la loi.

###### **Majorité**

L'assemblée générale extraordinaire statuera sur ces questions à la majorité simple.

#### **CHAPITRE 5 – COMPTES SOCIAUX**

##### **ARTICLE 28 – EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er 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 2023.

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 29 – 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.

À 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 30 – LIBÉRATION DES PARTS**

###### **PARTS REPRÉSENTATIVES D'APPORT EN NUMÉRAIRE**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription.

La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

###### **PARTS REPRÉSENTATIVES 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 31 – APPELS DE FONDS**

Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

### ARTICLE 32 – DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBÉRATION DES PARTS EN NUMÉRAIRES ET AU PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

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

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

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

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

### ARTICLE 33 – 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 des dites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre la gérance et les associés intéressés.

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

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 qu'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 34 – 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.

### ARTICLE 35 – DÉFINITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE

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

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

L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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.

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

### ARTICLE 36 – 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.

### **ARTICLE 37 – RÉPARTITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE**

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 à la majorité 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.

### **ARTICLE 38 – 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.

## **TITRE V – IMMATRICULATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION**

### **ARTICLE 39 – IMMATRICULATION - PERSONNALITÉ 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 40 – DISSOLUTION**

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

- Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle décidée en assemblée générale extraordinaire ;
- Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;
- Par l'annulation du contrat de société ;
- Par la dissolution anticipée décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire ;
- 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 ;
- Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, dans la mesure où toutes les parts sociales auraient été réunies en une seule main, et que la situation n'aurait pas été régularisée dans le délai d'un an ;
- Par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire.

En revanche, la société ne sera 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 révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Étant ici précisé que 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.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, à la condition qu'il soit une personne

morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

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 41 – 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 42 – RÉGIME 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.

#### **ARTICLE 43 – 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-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier.* »

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

### **TITRE POSTLIMINAIRE – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES**

#### **NOMINATION DES PREMIERS GÉRANTS**

Les associés nomment aux fonctions de gérants de la société, pour une durée indéterminée : Monsieur Jérôme MARTIN.

#### **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.

#### **ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION - POUVOIRS – ETAT**

Les associés confèrent à Monsieur Jérôme MARTIN, le mandat de prendre les seuls engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci.

Etant précisé que, pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

La décision d'approbation des autres actes accomplis pendant la période constitutive sera prise à la majorité des associés. Toutefois, s'il y a deux associés, la décision devra être prise à l'unanimité.

#### **POUVOIRS SPÉCIFIQUES**

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants, ainsi qu'à tous clercs de la SCP dénommée en tête des présentes, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour faire toutes démarches quant à la publication de la constitution de la société, son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, le cas échéant, le dépôt de l'extrait K bis et de toute autre pièce, ainsi que toutes formalités de publicité foncière.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les associés font élection de domicile en leur domicile sus indiqué.

#### **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.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le gérant  
Mr Jérôme MARTIN

