

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE DIX DÉCEMBRE

Maître **Baptiste FRANCOIS**, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Emmanuel de BAILLIENCOURT, Christophe RICHARD, Dimitri JANIN et Baptiste FRANCOIS, Notaires Associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office Notarial", office notarial n°69128, sis à LYON 6ème (Rhône) 10, rue Boileau,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

#### IDENTIFICATION DES ASSOCIES

**Madame Catherine PESENTI**, Assistante de service Social , demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 35 allée du Moulin des Loups.

Née à LYON 2EME (69002), le 12 décembre 1965.

Epouse de **Monsieur Didier Christian MORTIER**.

Monsieur et Madame MORTIER mariés à la Mairie de SAINT MARTIN DU MONT (01160), le 10 septembre 1988, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges JAUNET, Notaire à LAGNIEU (01150), le 07 Septembre 1988, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

**Monsieur Didier Christian MORTIER**, responsable immobilier, demeurant à CALUIRE ET CUIRE (69300), 10 rue de l'Orangerie.

Né à BOURG EN BRESSE (01000), le 01 avril 1964.

Epoux de **Madame Catherine PESENTI**.

Monsieur et Madame MORTIER mariés à la Mairie de SAINT MARTIN DU MONT (01160), le 10 septembre 1988, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges JAUNET, Notaire à LAGNIEU (01150), le 07 Septembre 1988, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Catherine PESENTI est représentée par Madame Jeanne EHKIRCH, notaire assistant au sein de l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 06 décembre 2024 dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Didier MORTIER est représenté par Madame Laura TEBOUL, collaboratrice au sein de l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 06 décembre 2024 dont une copie est demeurée ci-annexée.

## **ETAT - CAPACITE**

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

## **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

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

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

### **ARTICLE 2. - DENOMINATION**

La dénomination de la société est "**LE COTTAGE**".

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés OU registre national des entreprises accompagné de la mention R.C. S.

### **ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à BOURG EN BRESSE (01000), 25 rue Général Logerot.

Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de : BOURG EN BRESSE et inscrite au registre national des entreprises.

### **ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL**

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens ou droits immobiliers et plus particulièrement de toute prise de participation dans toutes sociétés immobilières et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,

- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,

- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte,

- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,

- l'administration, la mise en valeur et plus généralement l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,
- la mise à disposition gratuite des biens ou droits immobiliers appartenant à la société aux associés ou à l'un d'eux,
- la souscription de tout contrat de capitalisation,
- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions ou autrement,
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,
- la vente des biens lui appartenant (biens immobiliers, valeurs mobilières...) pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société ;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire,
- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'objet de la société ; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

#### **ARTICLE 5. - DUREE**

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### **ARTICLE 6. - APPORTS**

##### **APPORTS EN NUMERAIRE**

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

Apport par Madame Catherine PESENTI : une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €).

Bien propre - Madame Catherine PESENTI déclare que la somme apportée a le caractère d'un bien propre.

Apport par Monsieur Didier MORTIER : une somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €).

Bien propre - Monsieur Didier MORTIER déclare que la somme apportée a le caractère d'un bien propre.

Libération des apports en numéraire - Les fonds correspondant aux apports en numéraire n'ont pas encore été versés à la date de ce jour.

Les associés s'obligent à verser le montant de leurs souscriptions dans la caisse sociale dans les quinze jours de la demande qui leur en sera faite par la gérance, sous forme de pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Tout versement tardif sera générateur d'intérêts au taux légal.

Conformément à la loi, ce solde de compte sera viré, après l'immatriculation de la société au R.C.S, sur un compte ouvert au nom de la société sur simple justification de l'immatriculation, par l'un des gérants ou son mandataire.

Le capital social pourra être augmenté ou réduit, par décision collective extraordinaire des associés. Cette opération aura lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles attribuées gratuitement, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts

existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

#### ARTICLE 7. – RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire : 1.000,00 €  
**Total des apports : 1.000,00 €**

#### ARTICLE 8. – CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à MILLE EUROS (1.000,00 €). Il est divisé en 1.000 parts de UN EURO (1,00 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 1.000 et attribuées de la façon suivante :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Madame Catherine PESENTI	600	1 à 600
Monsieur Didier MORTIER	400	601 à 1.000
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	

##### Droit préférentiel de souscription :

Les associés auront, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent, un droit de préférence à la souscription des parts émises pour réaliser l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée indépendamment de l'existence de rompus, et les associés dont le nombre de droits de souscription sont insuffisants pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de la cession ou de l'acquisition de droits.

Lorsque les parts sociales sont démembrées, l'usufruitier et le nu-propriétaire bénéficient chacun d'un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles dans l'augmentation de capital.

En cas d'exercice concurrent de leurs droits, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont réputés l'avoir exercé, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, respectivement pour l'usufruit et pour la nue-propriété, et doivent s'acquitter de leur paiement proportionnellement.

L'exercice du droit préférentiel de souscription se fait conformément aux formes et délais fixés par la gérance, sans que le délai imparti pour la souscription ou pour proposer un cessionnaire à leur droit de souscription ne puisse être inférieur à quinze jours.

Toute renonciation totale ou partielle au droit de souscription doit être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de parts démembrées : Lorsqu'un usufruitier ou un nu-propriétaire cède ses parts, il doit faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix de cession, les modalités de paiement et les conditions prévues.

A égalité de proposition, l'usufruitier ou le nu-propriétaire sera prioritaire sur tout autre acquéreur potentiel.

En cas d'exercice concurrent du droit de préférence par plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires, il sera réparti proportionnellement à leurs droits sur les parts sociales démembrées au moment de la décision de l'augmentation du capital.

Une notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice au domicile du bénéficiaire qui disposera d'un mois pour informer le cédant de son intention d'exercer ou non le pacte de préférence. A défaut de réponse dans le délai, il sera déchu de son droit. Le délai d'un mois court à compter de la réception de la notification ou de la date de l'avis de refus de réception de la lettre recommandée.

#### ARTICLE 9. - PARTS SOCIALES

Titre - Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations ultérieures qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Après toute modification statutaire, une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Droits attachés aux parts - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

En cas de démembrement des parts sociales l'usufruitier a droit à l'intégralité du bénéfice distribué.

En contrepartie l'intégralité des pertes de la société incombent à l'usufruitier. Les pertes dont l'usufruitier est redevable se compensent avec le compte courant d'associé dont il est titulaire sauf convention de compte courant contraire ou décision de l'assemblée générale contraire.

En cas de vente d'un bien immobilier appartenant à la société, le prix de vente revenant à la société sera affecté en priorité au remboursement des comptes courants des associés.

#### Mineur et Majeur protégé –

En présence d'associés mineurs ou majeurs sous tutelle, il est ici convenu entre les associés, et sans que cela puisse être opposé aux tiers :

- que les associés mineurs ou majeurs sous tutelle détenant des parts sociales en pleine propriété ou seulement en usufruit/nue-propriété ne sont tenus du passif social qu'à hauteur de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

- que les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement au nombre de leurs parts détenues dans le capital social, de l'excédent de passif afférent aux parts sociales détenues par le mineur ou majeur protégé.

Usufruit - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis ainsi que ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-proprétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

#### Répartition du bénéfice et charge de la plus-value en cas de démembrement -

Si une part sociale est grevée d'usufruit lors de la cession d'un actif de la société de la société, il est convenu ce qui suit:

La cession d'un actif immobilisé de la société est constitutive, à hauteur de la différence entre le prix de cession et la valeur indiquée au bilan, d'un résultat exceptionnel.

Ce résultat exceptionnel revient à l'usufruitier et au nu-proprétaire à concurrence de leurs droits respectifs.

Toutefois, et sauf décision contraire de l'assemblée générale, en cas de décision de distribution d'un résultat exceptionnel, celui-ci sera versé à l'usufruitier qui sera alors bénéficiaire d'un quasi-usufruit sur la somme versée, le nu-proprétaire ne pouvant exiger de l'usufruitier qu'il fournisse caution ni qu'il fasse emploi des sommes reçues.

Une convention notariée constatant ce quasi-usufruit et définissant les garanties et les

modalités de paiement de la créance de restitution devra être régularisée entre les parties.

Par ailleurs, et sauf décision contraire de l'assemblée générale la charge de la plus-value sera entièrement supportée par l'usufruitier qui en sera le seul redevable.

Dans tous les cas où une imposition serait due par les nus-proprétaires au titre de l'imposition des plus-values, celle-ci sera réglée au moyen des fonds issus de la vente sans qu'il soit possible pour l'usufruitier d'en exiger le règlement direct par les nus-proprétaires, la créance de quasi-usufruit en sera diminuée d'autant.

Indivisibilité des parts - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

#### **ARTICLE 10. - MUTATION ENTRE VIFS**

Opposabilité - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

Domaine de l'agrément - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres - Toutefois interviennent librement les opérations entre associés ou leurs descendants en ligne directe.

Organe compétent - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Procédure d'agrément - La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code civil et du décret du 03 juillet 1978.

Régularisation - En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet de cession.

Nantissement de parts sociales - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, 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 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 substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

#### **ARTICLE 11. - DECES DISPARITION**

##### Décès d'un associé –

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit et héritiers en ligne directe de l'associé décédé, lesquels ne sont pas soumis à l'agrément des associés survivants.

Les héritiers en ligne directe justifieront de leurs qualités, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les trois mois à compter du décès, l'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé étant subordonné à la production de cette justification. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les héritiers en ligne directe au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés à ces parts seront exercés selon les modalités prévues à l'article 9 ci-devant.

Les héritiers en ligne directe seront considérés comme associés dès qu'ils auront notifié à la société un acte régulier de partage de parts indivises.

Tous autres héritiers ou légataire doivent être agréés par tous les associés, sans distinction de la qualité de personne physique ou morale, de ces dévolutaires.

Droits et obligations des héritiers, légataires ou dévolutaires - Les héritiers et légataires qui ne veulent pas devenir associés ont droit à la valeur de ces droits sociaux déterminée au jour du décès selon les modalités prévues à l'article 1870-1 du Code civil.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit leur 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.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent 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.

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 dévolutaires évincés, selon le cas.

#### **ARTICLE 12. - RETRAIT D'ASSOCIE**

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

##### Recours à l'expertise -

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

##### Demande de retrait avant chaque exercice –

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard six mois au moins avant sa date de prise d'effet et au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

L'associé souhaitant se retirer doit proposer préalablement à son retrait la cession de ses parts aux autres associés.

Procédure de retrait - Ce retrait peut être également 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. 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.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3ème alinéa), c'est-à-dire 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 a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu 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 ne soit dû aucun intérêt en sus.

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

### **ARTICLE 13. - GERANCE**

Nomination - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective ordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

La gérance de la société sera exercée par :

**Madame Catherine PESENTI**, Assistante de service Social , demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 35 allée du Moulin des Loups.

Née à LYON 2EME (69002), le 12 décembre 1965.

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Pouvoirs - Rapports avec les tiers -

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pouvoirs - Rapports avec les associés -

En ce qui concerne les gérants statutaires

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

#### En ce qui concerne les gérants non statutaires

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale ordinaire» ou par une décision unanime des associés dans un acte et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux,
- consentir tous baux, y compris commerciaux, les réviser, les renouveler ou donner congé,
- Effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer,
- Prendre des intérêts dans d'autres sociétés,
- Engager la société au-dessus d'une somme de 5.000,00 €.

Révocation - Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme ordinaire.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

La révocation du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés suivant ce qui est dit à l'article 11.

#### Responsabilité –

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.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Tout associé pourra convoquer une assemblée générale pour faire constater qu'il est mis fin aux fonctions du gérant lorsqu'est déclarée son incapacité ou qu'un mandat de protection future est établi à son profit.

### **ARTICLE 14. - DECISIONS COLLECTIVES**

Forme - Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

#### Initiative des décisions -

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. À défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de

résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine décision collective des associés.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts.

Les frais de convocation ou de consultation sont à la charge de la société.

Décisions extraordinaires - Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Quorum des décisions extraordinaires - Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Majorité des décisions extraordinaires - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des DEUX/TIERS (2/3) des voix présentes ou représentées.

Décisions ordinaires - Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Majorité des décisions ordinaires - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des voix présentes ou représentées.

Composition - Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Convocation - Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Consultations écrites - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé

s'être abstenus.

Procès-verbaux - Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

#### **ARTICLE 15. - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation de la société et prendra fin le 31 décembre 2025.

Actes rattachés à l'exercice - En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

#### **ARTICLE 16. - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière. Les comptes sociaux sont tenus conformément au plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social. A la clôture de chaque exercice, il est établi par la gérance un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la société existant à cette date, un compte de résultat et un bilan.

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

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

#### **ARTICLE 17. - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION**

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, et tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

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. Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, ce dernier peut être porté, en tout ou en partie, à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont les associés fixent l'affectation et l'emploi, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés. Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Par décision collective, les associés - après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable - procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

En cas de démembrement de parts, le bénéfice de l'exercice qu'elle qu'en soit l'origine (résultat courant, exceptionnel...) est distribué au profit de l'usufruitier sauf décision contraire de

l'assemblée générale.

## ARTICLE 18. - DISSOLUTION

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

Dissolution anticipée - La gérance peut, à toute époque, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société. Le même droit appartient à un associé ou à un groupe d'associé possédant le quart au moins du capital social.

La société n'est dissoute par aucun évènement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique ;
- la dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

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

Mais tout intéressé peut 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. Mais 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.

Absence de gérant - La société n'est pas dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Autre cas - D'autre part, la société peut enfin être dissoute dans tous les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code civil.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix dont disposent l'ensemble des associés.

Effets de la dissolution - La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas où celle-ci intervient en suite de fusion ou de scission.

A compter de la dissolution, la dénomination doit être suivie de la mention « *société en liquidation* », puis du nom du ou des liquidateurs, et doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

Nomination du ou des liquidateurs - A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être un ancien gérant, ou toute autre personne, associée ou tiers, dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par

voie de justice.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La nomination et la révocation des liquidateurs sont publiées conformément aux dispositions réglementaires et ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

La société et les tiers ne peuvent se soustraire aux engagements du ou des liquidateurs, ni se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation de ceux-ci, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Rémunération du ou des liquidateurs - Le ou les liquidateurs ont droit à une rémunération dont le montant est fixé par les associés dans la décision portant nomination.

Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire. A défaut, celle-ci sera fixée, à la demande du liquidateur ou des liquidateurs, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant sur requête.

Information des associés - Le ou les liquidateurs, agissant ensemble, doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou, à défaut, au moins une fois annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

Droits et obligations des associés - La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation de la société toute ses prérogatives, notamment celles relatives à l'information et le droit de prendre des décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale. Les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée. Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

Mission du liquidateur - Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet d'assurer la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, de terminer s'ils le jugent opportun les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, réaliser même à l'amiable ou aux enchères, tout l'actif, en bloc ou par élément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; et d'éteindre le passif, payer les dettes sociales, consentir tous arrangements, recevoir le prix, donner valablement quittance, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire tout ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation. Ils ne peuvent sans autorisation de la collectivité des associés, entreprendre de nouvelles affaires.

Clôture de la liquidation - Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de la liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978) ; comptes et décision font l'objet d'une publication. Les associés doivent être consultés, en fin de liquidation, pour le quitus à donner aux liquidateurs et à la décharge de leur mandat.

Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa qui suit. Si le mandant de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

A défaut d'approbation des comptes de liquidation ou si la consultation des associés s'avère impossible, le ou les liquidateurs ou tout intéressé peuvent demander au tribunal judiciaire de

statuer sur ces comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704).

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le compte de liquidation fait état de toutes les recettes encaissées depuis le début de la liquidation, ainsi que de toutes les dépenses effectuées au cours de cette même période.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision de justice prévue ci-dessus, sont déposés au greffe du tribunal de commerce, en annexe au registre du commerce et des sociétés .

La radiation au registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le support d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du ou des liquidateurs, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Partage - Répartition du boni de liquidation - Le produit net subsistant de la liquidation, après le règlement du passif et des charges de la société, et approbation des comptes définitifs de liquidation, est réparti entre les ex-associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf clause contraire des statuts.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions ainsi que, le cas échéant, des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil y relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex-associé qui en avait fait l'apport.

Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Partage des pertes - Sauf clause contraire des statuts, les ex-associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social dans la même proportion que le boni.

Les liquidateurs disposent, en tant que de besoin, de tous pouvoirs à l'effet d'opérer toutes les répartitions nécessaires.

## **ARTICLE 19. - LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

## **ARTICLE 20. - 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.

#### **ARTICLE 21. - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

#### **POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE**

Les associés confèrent à Madame Catherine PESENTI et à Monsieur Didier MORTIER, avec faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :

Pour acquérir - Acquérir de qui il appartiendra, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, un immeuble sis à BOURG-EN-BRESSE (01000) 25 rue Général Logerot ; en établir la désignation ; fixer l'époque de l'entrée en jouissance.

Payer le prix comptant ou obliger la société à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges qui seront imposées, et notamment de celles résultant du règlement de copropriété applicable à l'immeuble au cas où il en existerait un.

Faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi.

Exiger toutes justifications ; se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharges.

Faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command.

Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

Pouvoirs divers - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978.

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, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

#### **FORMALITES - FISCALITE - CLOTURE**

Enregistrement - Conformément aux dispositions de l'article 635 1 1° du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera enregistré gratuitement en application des articles 810 et 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

Immatriculation - La société civile, astreinte à l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

L'ensemble des associés donnent tous pouvoirs à tous clercs de l'office Notarial du notaire soussigné, situé à LYON (6e), 10 rue Boileau :

Remplir toutes les formalités de publicité prescrites par la Loi et les règlements et, notamment, pour signer tout avis à insérer dans un Journal d'Annonces Légales, tout formulaire prescrit par la loi, tout formulaire concernant les bénéficiaires effectifs, dans le cadre de la constitution et de l'immatriculation de ladite société objet des présentes.

Frais - La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution. Chaque associé se verra remettre un exemplaire des statuts certifiés conformes par un gérant.

Registre des bénéficiaires effectifs - Conformément aux dispositions de l'article L.561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n°2017-1094 du 12 juin 2017, la société déposera en annexe du registre du commerce et des sociétés le document relatif au bénéficiaire effectif et aux modalités de contrôle qu'il exerce sur les organes de direction et de gestion de la société.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les requérants font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société bénéficiaire, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société bénéficiaire.

#### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations ainsi qu'aux affirmations de sincérité frauduleuses.

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime bien la valeur réelle du bien apporté.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cette évaluation n'est contredite par aucune contre-lettre contenant prise en charge d'un passif ou règlement d'une soultte.

#### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

## CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

### **DONT ACTE sur support électronique**

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à LYON,

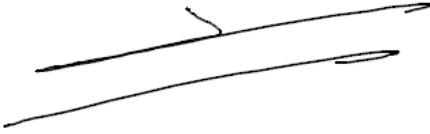
En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Baptiste FRANCOIS

<p>Madame Jeanne EHKIRCH représentant Catherine PESENTI a signé à l'office le 10 décembre 2024</p>	
--	--

<p>Madame Laura TEBOUL représentant Didier MORTIER a signé à l'office le 10 décembre 2024</p>	
---	--

<p>et le notaire Me FRANCOIS Baptiste a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE DIX DÉCEMBRE</p>	
--	--

réf : A 2024 00976 / BF/ACG

<b>PROCURATION POUR CONSTITUTION</b>
--------------------------------------

LA SOUSSIGNEE :

**Madame Catherine PESENTI**, Assistante de service Social , demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 35 allée du Moulin des Loups.

Née à LYON 2EME (69002), le 12 décembre 1965.

Epouse de **Monsieur Didier Christian MORTIER**.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur et Madame MORTIER mariés à la Mairie de SAINT MARTIN DU MONT (01160), le 10 septembre 1988, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges JAUNET, Notaire à LAGNIEU (01150), le 07 Septembre 1988, sans modification depuis.

Ci-après "le mandant".

Le mandant confirme l'exactitude des indications qui le concernent telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Préalablement à la procuration faisant l'objet des présentes, le mandant expose ce qui suit :

**EXPOSE**

Il a été projeté la constitution d'une société ayant les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile immobilière

Dénomination : "**LE COTTAGE**"

Objet :

« *La société a pour objet :*

*- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens ou droits immobiliers et mobiliers et plus particulièrement de toute prise de participation dans toutes sociétés immobilières et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,*

*- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,*

*- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte,*

*- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,*

*- l'administration, la mise en valeur et plus généralement l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,*

*- la mise à disposition gratuite des biens ou droits immobiliers appartenant à la société aux associés ou à l'un d'eux,*

*- la souscription de tout contrat de capitalisation,*

*- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire*

*par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions ou autrement,*

*- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,*

*- la vente des biens lui appartenant (biens immobiliers, valeurs mobilières...) pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société ;*

*- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire,*

*- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'objet de la société ; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux. »*

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S..

Siège : BOURG EN BRESSE (01000), 25 rue Général Logerot.

Capital : MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 1.000 parts sociales de UN EURO (1,00 €) chacune.

Cela exposé, il est passé à la procuration, objet des présentes :

#### **PROCURATION**

Par les présentes, le mandant susnommé constitue pour son mandataire spécial :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Baptiste FRANCOIS notaire à LYON, 10 rue Boileau.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

**1°) Représenter le mandant à la constitution de la société projetée ainsi qu'il est expliqué en l'exposé qui précède.**

- Faire apport en numéraire d'une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €), moyennant l'attribution de 600 parts sociales, numérotées de 1 à 600.

- Effectuer le versement de ladite somme dans les conditions légales.

- Etablir les statuts de la société en conformité avec les dispositions légales et réglementaires.

- Faire toutes déclarations sur la souscription, la libération et la répartition des parts sociales, stipuler toutes clauses relatives à la cession à titre onéreux et à la transmission entre vifs ou par décès des parts sociales ; nommer le ou les gérants ; déterminer la durée de leurs fonctions, leurs pouvoirs dans leurs rapports avec les associés, ainsi que leur rémunération ; nommer, le cas échéant, le ou les commissaires aux comptes ; prendre toutes décisions, donner toutes autorisations et, le cas échéant, conférer tous pouvoirs pour permettre la résiliation et la prise en charge par la société des actes et engagements rentrant dans son objet pendant la période antérieure à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

**2°) Accepter tous pouvoirs pour engager la société en sa qualité d'associé et gérant et prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :**

Pour acquérir - Acquérir de qui il appartiendra, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, un immeuble sis à BOURG-EN-BRESSE (01000) 25 rue Général Logerot au prix de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 €) ;

En établir la désignation ; fixer l'époque de l'entrée en jouissance.

Payer le prix comptant ou obliger la société à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges qui seront imposées.

Faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi.

Exiger toutes justifications ; se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharges.

Faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command.

Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; désigner tous séquestres, provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire.

Pouvoirs divers - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978.

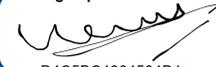
Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

Aux effets ci-dessus, signer les statuts, ainsi que tous autres actes, pièces et procès-verbaux relatifs à la constitution de la société, remplir les formalités de publicité et autres, signer la déclaration de conformité prescrite par la loi, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

**OBSERVATION FAITE** que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Par ailleurs, le mandant consent expressément, par dérogation expresse au premier alinéa de l'article 1161 du Code civil, et en conformité avec le 2ème alinéa, à ce que le mandataire désigné aux présentes puisse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, être partie à tout acte, diligences et formalités nécessaires à la formation et à l'exécution des présentes, ou représenter toute autre partie au contrat, dès lors qu'il n'y a pas conflit d'intérêts entre elles, ou qu'il ne fera pas primer les intérêts de l'une des parties au détriment d'une autre.

06/12/2024

Signé par :  
  
D4C5BC4864504D1...

## Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 28531717-4C6D-43A4-A174-C84BB13D4616	État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Procuration Madame Catherine PESENTI Constitution SCI.pdf	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 3	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 3	Paraphe: 0
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Jeanne EHKIRCH
Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)	jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr
	Adresse IP: 109.190.98.6

## Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Jeanne EHKIRCH	Emplacement: DocuSign
06/12/2024 07:22:34	jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr	

## Événements de signataire

PESENTI Catherine  
mortier.catherine@orange.fr  
Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

## Signature



Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil  
En utilisant l'adresse IP: 172.226.29.2  
Signé à l'aide d'un périphérique mobile

## Horodatage

Envoyée: 06/12/2024 07:23:15  
Consultée: 06/12/2024 07:33:16  
Signée: 06/12/2024 07:34:17

## Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 06/12/2024 07:33:16  
ID: c1e73e60-6933-4ec6-8a82-a3b3c828d6cb

## Événements de signataire en personne Signature

## Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire

État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

06/12/2024 07:23:15

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

06/12/2024 07:33:16

Signature complétée

Sécurité vérifiée

06/12/2024 07:34:17

Complétée

Sécurité vérifiée

06/12/2024 07:34:17

Événements de paiement

État

Horodatages

## Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Jeanne EHKIRCH (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Jeanne EHKIRCH:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr)

### **To advise Jeanne EHKIRCH of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr) and in the body of such request you must state:

your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Jeanne EHKIRCH**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Jeanne EHKIRCH**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Jeanne EHKIRCH as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Jeanne EHKIRCH during the course of your relationship with Jeanne EHKIRCH.

réf : A 2024 00976 / BF/ACG

<b>PROCURATION POUR CONSTITUTION</b>
--------------------------------------

LE SOUSSIGNE :

**Monsieur Didier Christian MORTIER**, responsable immobilier, demeurant à CALUIRE ET CUIRE (69300), 10 rue de l'Orangerie.

Né à BOURG EN BRESSE (01000), le 01 avril 1964.

Epoux de **Madame Catherine PESENTI**.

Monsieur et Madame MORTIER mariés à la Mairie de SAINT MARTIN DU MONT (01160), le 10 septembre 1988, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges JAUNET, Notaire à LAGNIEU (01150), le 07 Septembre 1988, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après "le mandant".

Le mandant confirme l'exactitude des indications qui le concernent telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Préalablement à la procuration faisant l'objet des présentes, le mandant expose ce qui suit :

**EXPOSE**

Il a été projeté la constitution d'une société ayant les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile immobilière

Dénomination : "**LE COTTAGE**"

Objet :

« *La société a pour objet :*

*- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens ou droits immobiliers et mobiliers et plus particulièrement de toute prise de participation dans toutes sociétés immobilières et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,*

*- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,*

*- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte,*

*- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,*

*- l'administration, la mise en valeur et plus généralement l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,*

*- la mise à disposition gratuite des biens ou droits immobiliers appartenant à la société aux associés ou à l'un d'eux,*

*- la souscription de tout contrat de capitalisation,*

*- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire*

*par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions ou autrement,*

*- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société,*

*- la vente des biens lui appartenant (biens immobiliers, valeurs mobilières...) pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société ;*

*- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire,*

*- et, plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'objet de la société ; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux. »*

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S..

Siège : BOURG EN BRESSE (01000), 25 rue Général Logerot.

Capital : MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 1.000 parts sociales de UN EURO (1,00 €) chacune.

Cela exposé, il est passé à la procuration, objet des présentes :

#### **PROCURATION**

Par les présentes, le mandant susnommé constitue pour son mandataire spécial :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Baptiste FRANCOIS notaire à LYON, 10 rue Boileau.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

**1°) Représenter le mandant à la constitution de la société projetée ainsi qu'il est expliqué en l'exposé qui précède.**

- Faire apport en numéraire d'une somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €), moyennant l'attribution de 400 parts sociales, numérotées de 601 à 1.000.

- Effectuer le versement de ladite somme dans les conditions légales.

- Etablir les statuts de la société en conformité avec les dispositions légales et réglementaires.

- Faire toutes déclarations sur la souscription, la libération et la répartition des parts sociales, stipuler toutes clauses relatives à la cession à titre onéreux et à la transmission entre vifs ou par décès des parts sociales ; nommer le ou les gérants ; déterminer la durée de leurs fonctions, leurs pouvoirs dans leurs rapports avec les associés, ainsi que leur rémunération ; nommer, le cas échéant, le ou les commissaires aux comptes ; prendre toutes décisions, donner toutes autorisations et, le cas échéant, conférer tous pouvoirs pour permettre la résiliation et la prise en charge par la société des actes et engagements rentrant dans son objet pendant la période antérieure à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

**2°) Accepter tous pouvoirs pour engager la société en sa qualité d'associé et prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :**

Pour acquérir - Acquérir de qui il appartiendra, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, un immeuble sis à BOURG-EN-BRESSE (01000) 25 rue Général Logerot au prix de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 €) ;

En établir la désignation ; fixer l'époque de l'entrée en jouissance.

Payer le prix comptant ou obliger la société à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges qui seront imposées.

Faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi.

Exiger toutes justifications ; se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharges.

Faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command.

Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; désigner tous séquestres, provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire.

Pouvoirs divers - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978.

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.

Aux effets ci-dessus, signer les statuts, ainsi que tous autres actes, pièces et procès-verbaux relatifs à la constitution de la société, remplir les formalités de publicité et autres, signer la déclaration de conformité prescrite par la loi, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

**OBSERVATION FAITE** que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Par ailleurs, le mandant consent expressément, par dérogation expresse au premier alinéa de l'article 1161 du Code civil, et en conformité avec le 2ème alinéa, à ce que le mandataire désigné aux présentes puisse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, être partie à tout acte, diligences et formalités nécessaires à la formation et à l'exécution des présentes, ou représenter toute autre partie au contrat, dès lors qu'il n'y a pas conflit d'intérêts entre elles, ou qu'il ne fera pas primer les intérêts de l'une des parties au détriment d'une autre.

06/12/2024

DocuSigned by:  
*Didier Mortier*  
A3213574613843B...

## Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 7CB99CF3-227C-4417-A74C-BB7FA0F92470	État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Procuration Monsieur Didier MORTIER constitution SCI.pdf	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 3	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 3	Paraphe: 0
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Jeanne EHKIRCH
Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)	jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr
	Adresse IP: 109.190.98.6

## Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Jeanne EHKIRCH	Emplacement: DocuSign
06/12/2024 07:15:54	jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr	

## Événements de signataire

Didier Mortier  
dmortier@ssjprovince.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

## Signature

DocuSigned by:  
*Didier Mortier*  
A3213574613843B...

Sélection d'une signature : Style présélectionné  
En utilisant l'adresse IP: 92.184.100.118  
Signé à l'aide d'un périphérique mobile

## Horodatage

Envoyée: 06/12/2024 07:22:28  
Consultée: 06/12/2024 08:17:31  
Signée: 06/12/2024 08:18:31

## Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 06/12/2024 08:17:31  
ID: a9e07525-2588-445d-8662-7504eb55cf13

## Événements de signataire en personne Signature

## Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire

État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

06/12/2024 07:22:28

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

06/12/2024 08:17:31

Signature complétée

Sécurité vérifiée

06/12/2024 08:18:31

Complétée

Sécurité vérifiée

06/12/2024 08:18:31

Événements de paiement

État

Horodatages

## Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Jeanne EHKIRCH (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Jeanne EHKIRCH:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr)

### **To advise Jeanne EHKIRCH of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr) and in the body of such request you must state:

your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Jeanne EHKIRCH**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Jeanne EHKIRCH**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr](mailto:jeanne.ehkirch.69128@notaires.fr) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Jeanne EHKIRCH as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Jeanne EHKIRCH during the course of your relationship with Jeanne EHKIRCH.