

SCI 77, rue de la Monnaie
Société civile immobilière
Au capital de 100,00 euros
Siège social : 1, Place du Lion d'Or – 59 800 LILLE
Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

- **Monsieur Benoît REGNAULT**, né le 23 mars 1962 à LILLE (59), de nationalité française, domicilié sis 142, parvis notre Dame de la Treille à LILLE (59 800) marié sous le régime de la communauté universelle à Madame Catherine REGNAULT née NEHR,

Et

- **Madame Catherine REGNAULT née NEHR**, née le 18 août 1962 à LA BRESSE (88), de nationalité française, domiciliée sis 142, parvis notre Dame de la Treille à LILLE (59 800), mariée sous le régime de la communauté universelle à Monsieur Benoît REGNAULT.

ET

- **Monsieur Marc REGNAULT** né le 24 janvier 1988, de nationalité française, demeurant 34 rue du cimetière à LA MADELEINE (59110), exerçant la profession de pharmacien, marié à Madame Pascale CHAUMONT sous le régime de la participation aux acquêts.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société à responsabilité limitée devant exister entre eux.

TITRE I – CARACTERISTIQUES

Article 1^{er}. – Forme

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Article 2. – Objet

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, ainsi que tous biens mobiliers.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Article 3. - Dénomination sociale

La dénomination sociale est : 77, rue de la Monnaie

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

Article 4. - Siège social

Le siège social est fixé au : **1, Place du Lion d'Or – 59 800 LILLE.**

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

Article 5.- Durée

La société est constituée pour une durée de 99 ans.

Cette durée commence à courir à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

a. Prorogation

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de sa prorogation.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, ou à toute autre juridiction compétente, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

b. Dissolution

La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l'article 1844-1 du Code civil.

L'article 1844-1 du Code civil dispose que :

« La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté, le tout sauf clause contraire. Toutefois, la stipulation attribuant à un associé la totalité du profit procuré par la société ou l'exonérant de la totalité des pertes, celle excluant un associé totalement du profit ou mettant à sa charge la totalité des pertes sont réputées non écrites. »

La dissolution ne pourra pas intervenir automatiquement par suite d'un événement affectant la qualité d'un associé, comme par exemple : décès, faillite personnelle, liquidation ou règlement judiciaire d'un associé, cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non...

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

Article 6. – Apports – Libération

Article 6.1. – Apports des associés

Les associés ont effectué les apports suivants à la société :

- **Madame Catherine REGNAULT née NEHR** apporte en numéraire la somme de TRENTE EUROS (30,00 €) euros laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert auprès de la BNP en son agence sise à LILLE (59 000), Place du Général de Gaulle,
- **Monsieur Benoît REGNAULT**, apporte en numéraire la somme de TRENTE EUROS (30,00 €) euros laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert auprès de la BNP en son agence sise à LILLE (59 000), Place du Général de Gaulle,
- **Monsieur Marc REGNAULT** apporte en numéraire la somme de QUARANTE EUROS (40,00 €) euros laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert auprès de la BNP en son agence sise à LILLE (59 000), Place du Général de Gaulle.

Monsieur Marc REGNAULT déclare que ces fonds lui sont propres. Malgré le caractère propre de cet apport, l'épouse de Monsieur Marc REGNAULT a renoncé par écrit à revendiquer toute qualité d'associée.

Article 6.2. – Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

a. Apports en numéraire

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

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

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

b. Apports en nature

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

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

Article 7. - Capital social

Article 7.1. – Total des apports

La valeur totale des apports est de **CENT EUROS (100,00 €)**.

Article 7.2. – Capital

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

Il est divisé en 100 (CENT) parts d'UN EURO (01,00 €) € chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés en proportion de leur apport, à savoir :

Madame CATHERINE REGNAULT : 30 parts numérotées de 1 à 30

Monsieur Benoît REGNAULT : 30 parts numérotées 31 à 60

Monsieur Marc REGNAULT : 40 parts numérotées 61 à 100

Article 8. - Augmentation du capital

Article 8.1. – Modalités

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

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

Article 8.2. - Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, avoir exercé l'usufruit pour l'usufruitier et la nue-propiété pour le nu-propiétaire. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues proportionnellement à leurs droits dans les conditions ci-après indiquées à l'article « MUTATION ».

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

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attachée aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

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

Article 8.3.- Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

En cas de refus de réception de la lettre recommandée, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois.

Article 9. - Réduction du capital

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

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

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

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

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

TITRE III – PARTS SOCIALES

Article 10. - Droits attachés aux parts

Article 10.1 - Cas général

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

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

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

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

Article 10.2. - Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier a droit au bénéfice, et le nu-propriétaire a droit à la réserve et au boni de liquidation.

En cas de vente d'une partie du patrimoine social, la plus-value réalisée sera portée au compte profit de la société. L'assemblée générale ordinaire décidera d'affecter cette plus-value en distribution de bénéfices ou en mise en réserve.

Article 10.3. - Droit d'intervention dans la vie sociale

Toute part sociale donne droit à son propriétaire de participer aux décisions collectives et d'y voter. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 10.4. - Minorité

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

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

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

Article 10.5. - Indivision

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

Article 10.6. - Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblées générales ordinaires, ainsi que toutes celles prises en assemblées générales extraordinaires modifiant les statuts sur les points suivants :

- L'objet de la société ;
- L'affectation et la répartition des résultats ;
- L'augmentation et la réduction du capital ;
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales ;
- La prorogation ou la dissolution de la société ;
- Le droit de vote ;
- La révocation d'un gérant ;
- Ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant uniquement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propiétaire.

L'article 8 du code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propiétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

Article 11. - Mutation entre vifs – Nantissement- Réalisation forcée - Retrait d'un associé

Article 11.1 - Mutation entre vifs

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

Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable et à l'unanimité des associés.

Article 11.2. - Procédure d'agrément

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

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

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

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu à l'alinéa 2nd du présent article.

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

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

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

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

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

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

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

Article 11.3 – Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou acceptée par elle dans les mêmes formes. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales pour lesquelles le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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

Article 11.4 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en le demandant par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande, sauf cas de recours à justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.

Si une part est démembrée, le droit de retrait ne peut être demandé que d'un commun accord entre le nu-propiétaire et l'usufruitier.

Article 12. - Mutation par décès

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe, ainsi qu'au conjoint de l'associé décédé (qu'ils soient mariés, pacsés ou vivants en concubinage) à l'exclusion de tous autres ayants droits.

Tout autre ayant-droit doit, excepté le conjoint de l'associé décédé (qu'ils soient mariés, pacsés ou vivants en concubinage), pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés pour moitié par la société, et pour moitié par la succession.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droit qu'il n'en tient en vertu des présentes.

TITRE VI – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 13. – Gérance

Article 13.1. – Nomination- Révocation – Démission

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

Les premiers gérants sont désignés par acte séparé.

La révocation décidée sans juste motif peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime et à la demande de tout associé. Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois

avant la clôture de l'exercice social en cours, étant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

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

Article 13.2. Pouvoirs- Information des associés

a. Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

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

Les premiers gérants sont désignés par actes séparés.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers ;
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;
- participer à la fondation société ;
- participer à tout apport, quel que soit sa nature, dans une société constituée ou à constituer.

b. Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

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

Article 14. - Décisions collectives

Article 14.1. - Forme des décisions collectives

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

Article 14.2. - Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées avec accusé de réception adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion ainsi que le lieu et l'heure de la convocation.

Article 14.3. - Projet de résolution - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tous documents établis par la société ou reçus par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

Article 14.4. - Assistance ses représentations aux assemblées

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

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

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix, associé ou non. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 14.5. - Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux en cas de pluralité de gérants. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et disposant du plus grand nombre de voix, sous réserve de leur accord.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est tenu une feuille de présence. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 14.6. - Procès-verbaux

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

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

Article 14.7. - Assemblée générale ordinaire

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire telles que visées à l'article 14.8 des présentes.

Ce sont notamment celles concernant :

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

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social et présente ou représentée.

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

Article 14.8. - Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions qui emportent modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

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

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

Article 14.9. - Décisions constatées dans un acte

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

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

TITRE V – COMPTES SOCIAUX

Article 15. - Exercice social et option à l'IS

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

Par exception, le premier exercice commencera à courir le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE et se terminera le 31 décembre 2025.

Il est par ailleurs précisé que les associés ont fait le choix, lors de l'immatriculation de la société, d'opter à l'impôt sur les sociétés.

Article 16. - Détermination et affectation du résultat

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

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

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

Après approbation du rapport de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

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

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

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17.-Comptes courants

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

Article 18.- Redressement- liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, il cessera de faire partie de la société.

Il aura alors droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 19.- Dissolution de la société

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

L'assemblée générale ordinaire peut, à tout moment, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société ne se trouve pas dissoute par un événement affectant l'un de ses associés et notamment :

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

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

La société sera en état de liquidation par l'effet de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture. L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin au pouvoir de la gérance.

Article 20. - Liquidation

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

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales. La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

Article 21.- Attribution de juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la liquidation de la société, soit entre les associés, soit entre les associés et la société, sont de la compétence des tribunaux situés dans le ressort de son siège social.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 22. - Frais

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

Article 23. - Premier exercice social

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2025.

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

Article 24. – Actes - Société en formation

a. Actes accomplis avant la signature des statuts

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ses actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes.

Les associés déclarent mutuellement être habilités à accomplir tous actes en vue de permettre la création de la société, à savoir : ouverture d'un compte bancaire, frais liés à l'immatriculation... La signature des statuts emporte reprise par la société des actes accomplis à cette fin.

b. Actes accomplis après la signature des statuts

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

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées, l'immatriculation emportera reprise par la société des engagements figurant dans le mandat.

c. Décision de reprises postérieurement à l'immatriculation

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

Article 25. - Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Madame Catherine REGNAULT née NEHR et Monsieur Benoît REGNAULT pour accomplir les actes suivants :

- Ouverture d'un ou plusieurs comptes bancaires auprès de toute banque ;
- Emprunt de toutes sommes permettant de financer en partie ou en totalité l'acquisition d'un bien immobilier ;
- Consentir toutes garanties auprès de toutes banques ;
- Signer tous les actes et pièces se rapportant à l'objet social.

Tous pouvoirs lui sont en outre donnés, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 26. - Déclaration fiscale

Article 26.1. - Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. Il est expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

Article 26.2. - Déclaration annuelle

Les dispositions de l'article 990 D alinéa 1^{er} in fine du Code général des impôts dispose que :

« les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France où qui sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits »

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société en application des dispositions de l'article 990 E 3° du code général des impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, à sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, à sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date, le tout afin de ne pas avoir à supporter la taxe de 3 % due en vertu des articles sus relatés.

Article 26.3 - Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du code général des impôts.

DONT ACTE sur 20 pages

FAIT A LILLE

Madame Catherine REGNAULT née NEHR

12/11/2024


Catherine REGNAULT (Nov 12, 2024 16:56 GMT+1)

Monsieur Marc REGNAULT

12/11/2024


Marc REGNAULT (Nov 12, 2024 17:31 GMT+1)

Monsieur Benoît REGNAULT

12/11/2024


Benoît REGNAULT (Nov 12, 2024 17:18 GMT+1)

Signature statuts SCI 77 rue de la monnaie

Final Audit Report

2024-11-12

Created:	2024-11-12
By:	Franck REGNAULT (f.regnault@liondor-avocat.fr)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAcU7tfJVp1FkYdUDKwH_djr2q2-mN6jJW

"Signature statuts SCI 77 rue de la monnaie" History

-  Document created by Franck REGNAULT (f.regnault@liondor-avocat.fr)
2024-11-12 - 2:50:46 PM GMT
-  Document emailed to Catherine REGNAULT (catherinenehr@gmail.com) for signature
2024-11-12 - 2:50:50 PM GMT
-  Document emailed to Marc REGNAULT (marc.regnaultt@laposte.net) for signature
2024-11-12 - 2:50:51 PM GMT
-  Document emailed to Benoit REGNAULT (benoitregnault5@gmail.com) for signature
2024-11-12 - 2:50:51 PM GMT
-  Email viewed by Catherine REGNAULT (catherinenehr@gmail.com)
2024-11-12 - 3:51:09 PM GMT
-  Document e-signed by Catherine REGNAULT (catherinenehr@gmail.com)
Signature Date: 2024-11-12 - 3:56:25 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Benoit REGNAULT (benoitregnault5@gmail.com)
2024-11-12 - 4:09:56 PM GMT
-  Document e-signed by Benoit REGNAULT (benoitregnault5@gmail.com)
Signature Date: 2024-11-12 - 4:18:38 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Marc REGNAULT (marc.regnaultt@laposte.net)
2024-11-12 - 4:29:32 PM GMT
-  Document e-signed by Marc REGNAULT (marc.regnaultt@laposte.net)
Signature Date: 2024-11-12 - 4:31:19 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2024-11-12 - 4:31:19 PM GMT