

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE TRENTE DÉCEMBRE

Maître **Rémy PAURISE**, Notaire à la résidence de FLEURBAIX (Pas-de-Calais), au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'offices notariaux dénommée « Pierre Philippe GIVEL, Emmanuel DERAMECOURT et Coline BULTEAU, Notaires associés » dont le siège social est à FLEURBAIX, 7 rue des Glattignies et dont le numéro CRPCEN est 62040,

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

### **STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE**

#### **IDENTIFICATION DES ASSOCIES**

1°) **Monsieur Ludovic Christian VIEREN**, ouvrier textile, demeurant à ARMENTIERES (59280), 3 rue Jean Macé,

Né à MENIN (BELGIQUE), le 09 décembre 1985,

Epoux de Madame Khadija FRAJ,

Monsieur et Madame VIEREN-FRAJ mariés à BIZERTE (TUNISIE), le 28 décembre 2010, sous un régime de communauté minimale tel que prévu par la loi tunisienne, ainsi qu'il sera expliqué dans la suite des présentes, sans modification depuis.

De nationalité française,

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

2°) **Madame Khadija FRAJ**, sans emploi, demeurant à ARMENTIERES (59280), 3 rue Jean Macé,

Née à BIZERTE (TUNISIE), le 07 novembre 1987,

Epouse de Monsieur Ludovic Christian VIEREN,

Monsieur et Madame VIEREN-FRAJ mariés à BIZERTE (TUNISIE), le 28 décembre 2010, sous un régime de communauté minimale tel que prévu par la loi tunisienne, ainsi qu'il sera expliqué dans la suite des présentes, sans modification depuis.

De nationalité tunisienne,

Résidente française au sens de la réglementation fiscale, et titulaire d'une carte de résident numéro 514PY3DT5, délivrée par la Préfecture du Nord, le 6 avril 2022 (valable jusqu'au 5 avril 2032).

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Ludovic VIEREN est présent.

- Madame Khadija FRAJ est présente.

## ETAT - CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité quant à l'exécution des présentes.

Elles déclarent notamment :

- que leur date et lieu de naissance, situation matrimoniale, nationalité et domicile sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs, modifiée par la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007.

Les parties ont été informées des sanctions encourues en cas de dissimulation par l'associé d'un état de cessation des paiements ou de l'ouverture à son encontre d'une procédure collective : sanctions pénales et/ou civiles pouvant aller de l'inopposabilité de l'apport à la procédure collective, jusqu'à sa nullité.

## EXPOSE PREALABLE

### *Régime matrimonial des époux associés*

Préalablement aux présentes, les associés déclarent :

- qu'ils se sont mariés à Bizerte (Tunisie), le 28 décembre 2010 ;
- qu'ils ont opté pour le régime de communauté des biens prévu par la loi tunisienne, ainsi qu'il résulte des stipulations de leur acte de mariage dressé par Madame Samia GHALI, officier de la municipalité de Bizerte (Tunisie), le 28 décembre 2010, dont une copie traduite en français est demeurée ci-annexée ;
- qu'ils ont établi leur première résidence habituelle après le mariage en France.

Ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné qu'à l'époque de leur mariage, s'appliquait, en France, la Convention de La Haye du 14 mars 1978 sur la loi applicable aux régimes matrimoniaux. Celle-ci permettait aux époux de désigner la loi applicable à leur régime matrimonial à condition de choisir notamment la loi d'un Etat dont l'un d'eux avait la nationalité au moment de la désignation (article 3). La désignation de la loi applicable devait faire l'objet d'une stipulation expresse ou résulter indubitablement des dispositions d'un contrat de mariage (article 11). En l'occurrence, puisque Madame est de nationalité tunisienne, le choix de la loi tunisienne était permis par la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

En Tunisie, le régime légal par défaut est celui de la séparation de biens mais la loi tunisienne (loi numéro 98-91 du 9 novembre 1998) propose un régime de communauté minimale réglementé dans ses différents aspects et pour lequel les époux peuvent opter. Selon les dispositions de cette loi, l'adhésion au régime de la communauté ne couvre que les immeubles acquis à compter du mariage ou à compter de la date de l'adhésion sauf stipulation expresse contraire.

Par suite, les associés se déclarent soumis au régime de communauté tel que prévu par la loi tunisienne précitée. Ils déclarent qu'ils n'ont pris aucunes dispositions susceptibles modifier les contours de la communauté tels que prévus par cette loi.

Cela exposé, il est passé aux présentes.

## **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 "**09 Douze**".

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 accompagné de la mention R.C. S.

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

Le siège social est fixé à ARMENTIERES (59280), 3 rue Jean Macé.

Il peut être transféré en un autre lieu par décision de la gérance.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille métropole.

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

La société a pour objet :

- la propriété, l'acquisition, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les biens et droits, mobiliers et immobiliers, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement ;

- la prise de participation dans toute société ;

- à titre exceptionnel, la disposition, notamment par la vente, l'échange ou l'apport en société, de tout ou partie de ces mêmes biens ;

- la mise à disposition, à titre gratuit, d'un ou plusieurs biens sociaux, au profit d'un gérant ou d'un associé ;

- et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société et notamment, sans que cette liste ne soit limitative :

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

\* la constitution d'hypothèques ou de toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, en garantie des dettes de la société ;

\* 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.

## **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf 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 Monsieur Ludovic VIEREN :**

Monsieur Ludovic VIEREN apporte une somme de HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (8.900 €).

#### **Apport par Madame Khadija FRAJ :**

Madame Khadija FRAJ apporte une somme de CENT EUROS (100 €).

#### **Déclarations des époux associés concernant les apports :**

Il résulte des énonciations de l'exposé préalable :

- que les époux sont soumis au régime de la communauté de biens tel que prévu par la loi tunisienne numéro 98-91 du 9 novembre 1998 ;

- et que sous ce régime, les biens meubles (tels que les fonds ayant servi aux apports en numéraire ci-dessus énoncés et les parts sociales reçues par les associés en contrepartie de ces apports) ne dépendent pas de la communauté.

Toutefois, à toutes fins utiles (et notamment pour le cas où les dispositions de la loi française seraient reconnues applicables au régime matrimonial des époux), Monsieur VIEREN déclare qu'il a réalisé son apport en numéraire d'un montant de HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (8.900,00 €), exclusivement au moyen de deniers lui provenant de la succession de sa grand-mère, Madame Cécile VIEREN, qu'il a perçus au moyen d'un virement du 7 juillet 2023, réalisé par la « SCP MEURILLON ET LEMAIRE », Notaires à Comines, chargés de ladite succession.

Il fait cette déclaration pour lui tenir lieu d'emploi de ces fonds propres et pour que les parts sociales reçues en contrepartie de cet apport lui demeurent propres, par l'effet de la subrogation réelle.

Madame reconnaît l'exactitude des déclarations qui viennent d'être faites par son époux et s'interdit de contester le caractère propre des parts sociales qu'il a souscrites.

De son côté, Madame FRAJ déclare qu'elle a réalisé son apport en numéraire, d'un montant de CENT EUROS (100 €) au moyen de deniers qui seraient considérés comme provenant de la communauté dans le cas où la loi française serait reconnue applicable au régime matrimonial des époux associés.

Dans cette éventualité, et conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, Monsieur VIEREN reconnaît avoir été averti de cet apport réalisé au moyen de deniers communs et déclare renoncer à revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites par son épouse au moyen de ces deniers communs.

### **Libération des apports en numéraire :**

Les apports qui viennent d'être réalisés ont été effectivement versés en la comptabilité du notaire soussigné sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent et s'en donnent mutuellement décharge.

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 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social s'élève à NEUF MILLE EUROS (9.000 €). Il est divisé en neuf mille (9000) parts sociales d'UN EUROS (1 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 9.000 et attribuées de la façon suivante :

<b>Titulaire</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Numérotation</b>
Monsieur Ludovic VIEREN	8.900	1 à 8.900
Madame Khadija FRAJ	100	8.901 à 9.000

## **ARTICLE 8 - 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.

Il est tenu au siège social, un registre côté et paraphé par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date de l'opération.

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.

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 et 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.

Il est également précisé que, pour l'application des présents statuts, l'usufruitier comme le nu-proprétaire doivent être compris "associé".

Responsabilité des associés - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière.

Minorité - Les associés mineurs ne sont tenus au 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 associé de la société.

Ils seront tenus de relever le mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur 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.

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 9 - 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, de nue-propriété, d'usufruit...) sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception seulement de celles qui seraient visées à l'alinéa « Cessions libres », sont soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres - Toutefois interviennent librement les opérations entre associés.

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 de commissaire de justice 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 10 - DECES - DISPARITION**

Décès ou disparition d'un associé - Sauf s'ils sont déjà associés de la société, tous héritiers, dévolutaires ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, les ayants droit d'un associé disparu (s'agissant d'une personne morale), qu'ils aient qualité de personnes morales ou de personnes physiques, ne deviennent associés qu'après avoir obtenu l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence de ces héritiers, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leurs auteurs n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de majorité.

Cet agrément s'applique également à l'usufruitier de parts sociales (sauf s'il est déjà associé).

Droits et obligations des héritiers, légataires ou dévolutaires - Les héritiers, légataires, dévolutaires ou ayants droits 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.

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

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.

## **ARTICLE 11 - 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.

## ARTICLE 12 - RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.

En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

## ARTICLE 13 - GERANCE

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

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

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

*Premier gérant :*

**Monsieur Ludovic Christian VIEREN**, ouvrier textile, demeurant à ARMENTIERES (59280), 3 rue Jean Macé, né à MENIN (BELGIQUE), le 09 décembre 1985, est nommé premier gérant de la société pour une durée indéterminée.

Il 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.

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

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.

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 extraordinaire s'il s'agit du premier gérant désigné dans les statuts, ou en la forme ordinaire s'il s'agit d'un gérant désigné ultérieurement.

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.

En cas de révocation décidée contre le premier gérant désigné dans les statuts, celui-ci peut se retirer de la société à tout moment, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable, nonobstant les stipulations de l'article 11, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Dans le même cas, les gérants ultérieurs ne pourront en revanche se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés suivant ce qui est dit à l'article 11.

Rémunération - Le gérant peut prétendre à une rémunération dont toutes les modalités sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire. Il a droit en outre au remboursement de ses frais.

Vacance - Au cas où la gérance deviendrait vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants, par une assemblée générale des associés, convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

## **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 en la forme des référés 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 en la forme des référés, 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 totalité 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 trois quarts 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.

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

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 abstenu.

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 premier janvier au trente-et-un décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et prendra fin le trente-et-un 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**

Le gérant tient un livre-journal (pouvant être présenté par un simple cahier relevé) retraçant jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la société, y compris les cessions d'éléments de l'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

## **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.

Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

## **ARTICLE 18 - DISSOLUTION**

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

La collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

La société n'est dissoute par aucun événement 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.

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

## **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.

Le ou les gérants, devenus liquidateurs, 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. 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.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'eux.

#### **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.

#### **POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

#### **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 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.

## 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.

## 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 délégué, 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 FLEURBAIX,

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 Rémy PAURISE

<p>Monsieur Ludovic VIEREN a signé à l'office le 30 décembre 2024</p>	
---	---

<p>Madame Khadija FRAJ a signé à l'office le 30 décembre 2024</p>	
---	--

<p>et le notaire Me PAURISE Rémy a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE TRENTE DÉCEMBRE</p>	
--	--

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 36204020244202282