

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt  
le 30/12/2024 - 176021 - 2019 D 03402 - 850 812 348 - "IMMOBILIERE EPHELIA"

**IMMOBILIERE EPHELIA**  
Société Civile Immobilière au capital de 10.000 Euros  
41, Avenue de Saint Mandé – 75012 Paris  
850 812 348 RCS Paris  
(la « Société »)

<b>PROCES-VERBAL DES DECISIONS PRISES PAR LE GERANT EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2024</b>
---

L'an deux mille vingt-quatre,  
Et le vingt-cinq novembre,

Monsieur Elie Marcos, représentant de la Société EURL MARCOS, SARL, dont le siège social est sis 119 bis, Boulevard Murat – 75016 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 384 829 594, agissant en qualité de Gérant de la Société, (le « Gérant »),

**après avoir pris connaissance du document suivant :**

- Statuts de la Société

**A pris la décision suivante portant sur :**

- le transfert du siège social,
- Modification corrélative de l'article 4 des statuts de la Société,
- Pouvoir en vue des formalités.

**PREMIERE DECISION**

Le Gérant, conformément à l'article 4 des statuts de la Société, décide de transférer le siège social de la Société du 41, Avenue Saint Mandé – 75012 Paris, au 119 bis, Boulevard Murat – 75016 Paris, à compter de ce jour.

**DEUXIEME DECISION**

En conséquence de la décision qui précède, le Gérant décide de modifier l'article 4 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

**« ARTICLE 4 - SIEGE**

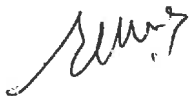
*Le siège social est fixé 119 bis, Boulevard Murat – 75016 Paris.*

*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 ».*

**TROISIEME DECISION**

Le Gérant confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits des présentes, à l'effet d'effectuer toutes formalités légales de publicité.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Gérant.



---

**EURL MARCOS**

**Représentée par M. Elie Marcos**

**"IMMOBILIERE EPHELIA"**

Société civile immobilière au capital de 10.000 euros Siège  
social : 119 Bis, Boulevard Murat - Paris 16ème  
RCS Paris 850 812 348

---

**STATUTS A JOUR AU 25 NOVEMBRE 2024**

---

**Certifiés conformes par le Président :**

*Certifiés conforme par le Président*  
*[Signature]*

## **TEXTE DES STATUTS**

### **TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE**

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

La Société est de forme **Civile**.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1.832 et suivants du Code Civil, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes, et par les présents statuts.

#### **ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet :

La propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de :

- tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

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

La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle ne puisse être considérée comme un acte de commerce et qu'elle ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société,

**Et généralement**, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet le financement de l'acquisition de parts sociales de la société.

#### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La Société est dénommée " **IMMOBILIERE EPHELIA** ".

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots "**Société Civile**" suivie de l'indication du capital social.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège social est fixé à PARIS (16<sup>ème</sup> arrt.) 119 Bis, Boulevard Murat.

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 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de SOIXANTE ANNEES, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution de la Société.

## TITRE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE 6 - APPORTS

Il a été fait à la Société les apports en numéraire suivants:

- Monsieur Naaman KAMOUN, à concurrence de cinq cents euros, ci .....	500,00€
- Madame Marie-José KAMOUN, née VANHOUTTE, à concurrence de cinq cents euros, ci.....	500,00 €
- Madame Aurélie LEBRUN, née KAMOUN, à concurrence de neuf mille euros, ci.....	9.000,00 €
Total des apports : DIX MILLE EUROS, ci .....	10.000,00 €

Par acte en date du 2 décembre 2021, l'EURL MARCOS a acquis l'intégralité des parts sociales composant le capital social et les droits de vote de la Société.

Concomitamment à cette opération, l'EURL MARCOS a attribué à la société LUX HOTEL un prêt de consommation d'une part sociale.

### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social, constitué au moyen des apports ci-dessus, est fixé à la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

Il est divisé en **mille (1.000) parts sociales** égales de **dix (10,00) euros** chacune, numérotées de 1 à 1.000.

Les parts sont attribuées aux associés dans la proportion de leurs souscriptions respectives, savoir :

- LUX HOTEL, à concurrence d'une part, ci .....	1
- EURL MARCOS à concurrence de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf parts, ci .....	999
Total égal au nombre de parts composant le capital social : MILLE parts n°s 1 à 1.000, ci .....	1.000
	1.000

## ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

8-1 Le capital peut en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées. Il est ici précisé qu'un usufruitier de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

8-2 Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par 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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les 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.

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

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

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion déterminée suivant le barème établi à l'article 669 du CGI c'est-à-dire en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la réalisation de l'augmentation de capital.

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

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées ci-après et notamment celles spécifiques stipulées à l'article 8-3 ci-après applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées ci-après.

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 8 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 membres de la société.

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

### 8-3 Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales pacte de préférence :

En cas de cession par un usufruitier (ou par un nu-proprétaire) de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier (ou suivant le cas le nu-proprétaire) devra faire connaître au nu-proprétaire (ou en cas de cession par un nu-proprétaire, à l'usufruitier) l'identité et la qualité 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 en cas de cession par un usufruitier, le nu-proprétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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 en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

## ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

9-1 Le capital peut aussi 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 part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

### 9-2 Spécificité d'une réduction de capital en présence de parts démembrées :

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) et aura pour conséquence l'attribution de numéraire ou d'actifs en contrepartie de l'annulation des parts concernées ; les sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées seront réparties en pleine propriété entre l'usufruitier et le nu-proprétaire en application du barème établi à l'article 669 du CGI c'est-à-dire en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la réalisation de la réduction de capital.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus propriétaires et usufruitiers notifié à la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, à l'usufruitier et au nu-proprétaire moyennant

quittance et décharge, et ladite gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds aux usufruitier et nu-propiétaire.

Pour le cas où l'usufruit et la nue-propiété seraient détenus 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 reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre desdits usufruitier ou nu-propiétaire adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la société.

## **TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

### **CHAPITRE 1 : DROITS DES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

10.1 Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, à chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts.

10.2 Conformément à l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

10-3 Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, 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 dans le délai d'un mois.

#### **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS**

11-1 Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

11-2 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 ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propiétaire.

#### **ARTICLE 12 - MUTATIONS ENTRE VIFS**

12-1 Les cessions de parts doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

12-2.1 Les parts sont librement cessibles entre associés ; toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut à peine de nullité employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir de des parts émises par celles-là sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec A.R. et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui a fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par les associés représentant au moins la moitié des parts sociales émises par la société, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

12-2.2 Dans le cas où un usufruitier (ou selon le cas un nu-proprétaire) viendrait à céder les droits lui appartenant et reposant sur des parts sociales démembrées, il sera tenu préalablement de faire connaître au nu-proprétaire (ou en cas de cession par un nu-proprétaire à l'usufruitier) l'identité et la qualité 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, le nu-proprétaire (ou en cas de cession par un nu-proprétaire, l'usufruitier) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts concernées.

Ces dispositions s'appliqueront même si le cessionnaire des droits dont s'agit est un associé de la société.

#### Réglementation de ce pacte de préférence :

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

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit et les droits cédés seront alors librement cessibles au profil d'un autre associé, usufruitier, nu-proprétaire ou plein propriétaire.

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

Il est rappelé que dans le cas où l'usufruitier ou le nu-propriétaire bénéficiaire du pacte de préférence ci-dessus viendraient à ne pas en user à leur profit, toutes cessions à un tiers étranger à la société sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés dans les conditions définies au présent article 12 pour les cessions de parts sociales.

12-2.3 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 (3) MOIS à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de DEUX (2) MOIS à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice, l'Assemblée des Associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

12-3 En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

12-4 En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du séquestre désigné par la gérance et consignation des frais dus à celui-ci.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

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

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à QUINZE (15) JOURS pour lui notifier le nom de l'expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le MOIS (1) de la notification du rapport.

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

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

12-5 Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de QUATRE (4) MOIS, à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du 12-2.3 ci-dessus, 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.

12-6 Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

12-7 La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître au jour et heure fixés, devant le rédacteur désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

12-8 Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

12-9 Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs, toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales y compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts ou de droits d'usufruit ou de nue-propriété portant sur des parts sociales.

12-10 Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément à lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

12-11 Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base du barème établi à l'article 669 du CGL, c'est-à-dire en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la déclaration du nu-propriétaire de se porter acquéreur.

Tout désaccord survenant entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la détermination de la valeur des droits respectifs acquis par chacun d'eux sans frais de quelque ordre que ce soit à la charge de la société.

En outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

#### Nantissement des parts sociales :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

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 trois mois au moins avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze 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 et dispose pour ce faire d'un délai supplémentaire de 15 jours à compter du jour où il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

Les dispositions de l'article 12-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propiétaire ou les deux.

#### Réalisation forcée de parts sociales :

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

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

Les dispositions de l'article 12-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propiétaire ou les deux.

### ARTICLE 13 - MUTATIONS PAR DECES

En cas de décès ou de disparition de la personne morale d'un associé, la société ne sera pas dissoute mais continuera entre les seuls associés subsistants, étant précisé que les héritiers ou légataires de parts sociales du défunt ne pourront devenir associés qu'après agrément des autres associés.

Tous héritiers ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, tous dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue, 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 ordinaire, 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 ou de la majorité.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demander leur agrément, selon le cas, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois à compter du décès ou de la disparition de la personne morale de l'associé. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires, dévolutaires 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 dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

#### **ARTICLE 14 - REDRESSEMENT JUDICIAIRE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, ou encore s'il se trouve en déconfiture ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, il cesse de faire partie de la société.

Il n'est plus que créancier de la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

### **CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 15 - LIBERATION DES PARTS**

##### **15-1 Parts de 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.

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire ou par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

En cas de retard dans les versements consécutifs aux appels de fonds, l'associé défaillant sera de plein droit débiteur de l'intérêt au taux légal décompté à partir de la réception de la lettre recommandée susvisée.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

En cas d'existence de parts démembrées, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus propriétaires pour l'exécution des dispositions du présent article.

#### 15-2 Parts représentatives d'apport en nature.

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

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien ou des droits apportés.

### **ARTICLE 16 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL**

Principes : Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 17 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS**

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

#### **ARTICLE 18 - TITRES**

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

#### **ARTICLE 19 - SCELLES**

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

#### **ARTICLE 20 - RETRAIT**

20-1 Tout associé peut librement se retirer de la société à la condition d'être associé depuis QUINZE ANS (15 ans) au moins et de notifier son intention à la société par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société au siège social.

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

20-2 Aucun associé exerçant sa faculté de retrait ne pourra prétendre reprendre en nature les apports qu'il aura réalisés à la société.

20-3 Avant l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la réception de la notification ci-dessus prévue par la société, la gérance sera tenue de réunir une assemblée générale à l'effet de statuer, dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires (les

parts de l'associé retrayant n'étant toutefois pas prises en compte pour calcul du quorum et de la majorité), sur l'attribution à l'associé retrayant, en contrepartie de l'annulation de ses parts sociales, d'un bien en nature ou de numéraire, ou les deux.

Si l'assemblée générale choisit d'attribuer du numéraire en contrepartie de l'annulation des parts du retrayant, elle disposera d'un délai de six mois à compter du jour où la somme due aura été déterminée pour s'en acquitter.

En cas de proposition d'attribution d'un bien en nature l'accord de l'associé retrayant devra être sollicité par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 30 jours suivants l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

Cette lettre devra préciser la nature et les caractéristiques du ou des biens dont l'attribution est proposée, sa valorisation, et enfin son rendement au cours du dernier exercice clôturé.

Au cas où le bien proposé serait un bien immobilier, copies des baux en cours devront être communiqués à l'associé retrayant ; en outre la lettre devra également préciser le montant des impôts fonciers payés et des revenus locatifs de l'immeuble encaissés au cours de l'exercice précédent, les noms du ou des locataires, l'état et l'ancienneté de leurs dettes éventuelles de loyers ou autres à l'égard de la société.

L'associé retrayant disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception et des précisions dont il est parlé au paragraphe précédent pour notifier à la société, également par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation ou son refus.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, il sera réputé avoir accepté l'attribution en nature proposée.

En cas de refus notifié dans le délai ci-dessus prévu la société sera tenue de lui attribuer une somme en numéraire qui devra lui être versée dans les six mois du jour où la somme due aura été déterminée.

20-4 En cas de contestation de la valeur des parts propriété du retrayant, les dispositions prévues à l'article 12-4 alinéas 7 et suivants des présents statuts s'appliqueront, étant toutefois précisé que, par dérogation à ces dispositions, la valeur arrêtée par le ou les experts nommés ou commis s'imposera aux parties, à moins que le retrayant ne notifie à la société son intention de ne plus se retirer de la société dans les 15 jours de la notification qui lui sera faite par la gérance de l'avis du ou des experts.

Toutefois, cette faculté de repentir ne sera pas ouverte à l'associé retrayant lorsque le retrait aura été prononcé par une décision judiciaire.

20-5 Tout associé ayant renoncé à se retirer de la société ne pourra plus exercer cette faculté avant un nouveau délai de 5 ans du jour de la notification adressée par lui à la société.

20-6 A compter de la réception par la société de la lettre recommandée qui lui sera adressée par l'associé souhaitant exercer la faculté de retrait qui lui est laissée, celui-ci ne pourra plus prétendre à quelque distribution de bénéfices que ce soit.

Toute distribution de bénéfices décidée par une assemblée générale postérieure à cette notification ne bénéficiera qu'aux autres associés.

L'associé ayant renoncé à se retirer de la société retrouvera son droit aux dividendes mis en distribution par toute assemblée générale postérieure à la réception de la lettre recommandée dont il est parlé au paragraphe 20-4 ci-dessus.

20-7 Tous les frais, droits, émoluments, honoraires et déboursés, frais de justice ou autres, honoraires d'expertise, frais d'actes d'huissiers ou tous autres frais sans exception ni réserve, engagés pour parvenir au retrait définitif de l'associé en ayant manifesté la volonté seront à la charge exclusive de celui-ci.

20-8 Tous impôts de plus-value susceptibles d'être dus à la suite des opérations liées au retrait volontaire ou forcé d'un associé seront supportés exclusivement par ce dernier.

20-9 Dispositions spécifiques applicables au retrait d'un gérant statutaire associé révoqué :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent :

- Un gérant statutaire associé révoqué pourra immédiatement et sans délai se retirer de la société une fois sa révocation prononcée en notifiant son intention à la société par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social.

- Il pourra toujours exiger de reprendre en nature tout ou partie des biens qu'il aura apportés à la société.

S'il souhaite user de cette faculté, il devra, à peine d'être déchu de son droit, notifier son intention à cet égard dans la lettre recommandée dont il est parlé ci-dessus et préciser dans cette même lettre recommandée le ou les biens qu'il entend reprendre.

Si la valeur du ou des biens qu'il entend reprendre s'avérerait supérieure à la valeur de ses droits sociaux, il disposera alors d'un délai de trois mois pour s'acquitter, entre les mains de la société, de l'excédent de valeur, sans intérêts jusque-là. Passé ce délai, la somme due portera intérêts au taux légal après sommation de payer ou d'exécuter, et ce jusqu'à complet paiement, les intérêts dus pour une année entière se rajoutant au capital du pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal.

- En cas de contestation sur la valeur de ses parts, et s'il n'a pas exprimé la volonté de reprendre un bien apporté à la société, celle-ci devra, en attente de la détermination de la valeur desdites parts, lui verser une provision, à titre d'acompte égale à 95 % de la valeur vénale de ces mêmes parts calculée provisoirement en retenant le dernier bilan arrêté à la date de la notification de retrait, mais en fixant la valeur des biens immobiliers composant les biens de la société à une somme égale au loyer annuel des biens loués, multipliée par un coefficient de 12, ladite somme majorée de l'actif circulant et diminuée des dettes de la société (actif net réévalué provisoirement).

Ce versement devra intervenir dans le mois de la réception de la notification de retrait ; à défaut la somme due portera intérêt au taux légal après sommation de payer ou d'exécuter, et ce jusqu'à complet paiement, les intérêts dus pour une année entière se rajoutant au capital du pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal.

- Tous les frais, droits, émoluments, honoraires et déboursés, frais de justice ou autres, honoraires d'expertise, frais d'actes d'huissiers ou tous autres frais sans exception ni réserve, engagés pour parvenir au retrait définitif du gérant statutaire associé révoqué seront à la charge exclusive de la société.

## **TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **CHAPITRE I : ADMINISTRATION**

#### **ARTICLE 21 - GERANCE**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux nommés par les présents statuts ou par décision extraordinaire des associés représentant plus de trois quarts des parts sociales.

Une personne morale peut être nommée gérante.

#### **ARTICLE 22 - NOMINATION - REVOCATION**

Le ou les gérants sont nommés sans limitation de durée.

Les fonctions d'un gérant cessent par son incapacité, son décès, son interdiction, sa déconfiture, sa faillite, sa révocation ou sa démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la société.

Un gérant statutaire associé n'est révocable que pour cause légitime, par une décision extraordinaire des associés prise à l'unanimité, l'associé gérant participant au vote.

Un gérant non statutaire ou statutaire non associé n'est révocable que pour cause légitime par une décision extraordinaire des associés prise à la majorité des 3/4 des droits de vote présents ou représentés, l'associé concerné ne participant pas au vote s'il a la qualité d'associé ou s'il est usufruitier de parts sociales.

Le gérant statutaire associé révoqué peut immédiatement se retirer de la société, ainsi qu'il est dit ci-dessus sous l'article 20-9, dans les conditions stipulées audit article 20-9 et à celles non contraires prévues à l'article 1869 alinéa 2 du Code Civil ;

Il pourra alors exiger qu'il soit fait immédiatement application à son profit des dispositions de l'article 1844-9 alinéa 3 du Code Civil et tous les frais droits, émoluments et honoraires, y compris tous frais de procédure éventuels, dus à quelque titre que ce soit et à qui que ce soit, pour parvenir à l'application desdites dispositions, resteront à la charge exclusive de la société qui devra relever ledit gérant indemne de l'ensemble de ces frais.

Au titre de leurs fonctions, les gérants peuvent percevoir une rémunération annuelle dont le montant et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

#### **ARTICLE 23 - POUVOIRS - OBLIGATIONS**

##### **23-1 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 transférer le siège social en tout endroit de la ville (ou du département) et modifier en conséquence la rédaction de l'article 4 des présents statuts.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs pourront agir ensemble ou séparément sauf ce qui sera dit ci-après, et accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoir à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les gérants peuvent ensemble constituer toute sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé

Les gérants peuvent ensemble procéder à la vente de tout ou partie de l'actif social de la société dans l'acquisition de tout actif mobilier ou immobilier.

Les gérants peuvent procéder à la souscription d'un contrat d'assurance vie à la condition que le bénéficiaire désigné soit la société. Pour le cas où la société serait propriétaire d'un contrat d'assurance vie ou d'un bon de capitalisation, les gérants pourront procéder ensemble à tout arbitrage sur ledit contrat. Ils pourront ensemble également, procéder à tout rachat sur ledit contrat d'assurance.

Les cautionnements ne peuvent être consentis que de l'accord de tous les gérants.

Si la totalité de l'actif social venait à être vendu, et exclusivement dans cette hypothèse, les gérants seront tenus d'en aviser immédiatement et sans délai les associés par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins que l'assemblée générale n'ait préalablement décidé du réemploi des prix de vente en conformité avec l'objet social.

La responsabilité du tiers acquéreur ne pourra en aucune façon être recherchée à défaut par ledit gérant d'avoir respecté la formalité prévue au paragraphe précédent;

L'opposition formée par un des gérants aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

Les actes d'administration peuvent être accomplis par un seul des gérants.

En cas de décès d'un des gérants, le gérant survivant aura tous les pouvoirs attribués antérieurement aux gérants.

### 23-2 OBLIGATIONS DE LA GERANCE :

Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, 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 sociales auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

## **CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES**

### **SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 24 - PRINCIPES**

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

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

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

#### **ARTICLE 25 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATIONS**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant (qu'il soit usufruitier, nu-propriétaire ou plein propriétaire) peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance 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 assemblée.

Si le gérant 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 de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

Lorsque des parts sociales sont démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) le gérant est tenu de convoquer chacun des usufruitier et nu-propriétaire à l'assemblée générale.

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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

La convocation d'une assemblée peut aussi être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

## **ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES**

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés (usufruitiers, nus propriétaires ou pleins propriétaires) sont tenus à leur disposition au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département qu'aurait pu choisir la gérance, sous réserve qu'ils en aient été informés préalablement par lettre recommandée avec accusé de réception, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code Civil, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, tels que le rapport du Commissaire aux comptes s'il y a lieu, sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département qu'aurait pu choisir la gérance, sous réserve qu'ils en aient été informés préalablement par lettre recommandée avec accusé de réception, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé (y compris l'usufruitier de parts sociales) a le droit de prendre par lui-même, au siège social, ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département qu'aurait pu choisir la gérance, sous réserve qu'ils en aient été informés préalablement par lettre recommandée avec accusé de réception, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé (y compris l'usufruitier de parts sociales) peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une cour d'appel.

**Etant précisé** que les articles 25 et 26 ci-dessus, ne sont pas applicables lorsque tous les associés sont gérants.

## **ARTICLE 27 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

**27-1** Tous les associés, usufruitiers de parts sociales compris, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

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

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.

27.2 Il est rappelé qu'en vertu de l'article 11-2 des présents statuts, en l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire 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-propriétaire pour, exclusivement en l'absence de celui-ci ou à défaut par lui d'avoir conféré un mandat à une personne autre, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

Pour l'exercice de leurs droits respectifs, les usufruitiers de parts sociales, comme les nus propriétaires indivis dans l'hypothèse où ils auraient notifié à la société leur volonté de ne pas être représentés par l'usufruitier des parts dont ils sont titulaires, devront se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord entre eux, le mandataire sera désigné par justice à la requête de la partie la plus diligente.

Toutefois un usufruitier de parts sociales est présumé, en l'absence de volonté contraire notifiée par écrit à la société, représenter valablement le ou les autres usufruitiers des mêmes parts sociales sans qu'il soit besoin d'aucune formalité préalable ni mandat d'aucune sorte.

#### **ARTICLE 28 - BUREAU DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux, ou par le mandataire de justice ayant procédé à la convocation, ou par l'associé présent et acceptant représentant le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. A défaut, le Président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

#### **ARTICLE 29 - ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Cependant, si tous les associés sont présents (tant nus propriétaires qu'usufruitiers) l'Assemblée peut décider à l'unanimité de modifier l'ordre du jour.

## **ARTICLE 30 - PROCES VERBAUX**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenu par chacun d'eux et le droit de vote dont ils sont titulaires, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Les pouvoirs des associés représentés sont annexés audit procès-verbal.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

## **SECTION II - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**

### **ARTICLE 31 - QUORUM ET MAJORITE**

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié des droits de vote est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et les droits de vote dont ils sont titulaires.

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

Dans les assemblées ordinaires, les décisions relatives à l'affectation des bénéfices appartiennent aux usufruitiers mais les nus propriétaires doivent être consultés et leur avis consigné sur le procès-verbal.

### **ARTICLE 32 - COMPETENCE ATTRIBUTIONS**

Durant la période où la société ne comporte que deux associés, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

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

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

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

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants ; ainsi qu'il est précisé à l'article 22, la révocation d'un gérant statutaire associé ne peut qu'être prononcée à l'unanimité des associés, le gérant concerné prenant part au vote.

### **SECTION III - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES**

#### **ARTICLE 33 - QUORUM ET MAJORITE**

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés, possédant les trois quarts des droits de vote calculé comme indiqué au dernier alinéa du présent article, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié des droits de vote est présente ou représentée.

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des trois quarts des voix exprimées.

Durant la période où la société ne comporte que deux associés, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

#### **ARTICLE 34 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS**

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

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment:

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation.

A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

### **SECTION IV**

#### **DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE OU CONSULTATION ECRITE**

#### **ARTICLE 35 -1 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES**

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

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci dessus prévu.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte 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.

### **ARTICLE 35 -2 – CONSULTATION ECRITE**

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que le ou les rapports établis devant être présentés aux associés, ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés, en priant lesdits associés d'en retourner un exemplaire daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « adopté » ou « rejeté », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

L'associé dispose d'un délai minimum de 15 jours, à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote, et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

## **CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX**

### **SECTION I - ANNEE SOCIALE**

#### **ARTICLE 36 - EXERCICE SOCIAL**

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

### **SECTION II**

#### **ARTICLE 37 - DOCUMENTS COMPTABLES**

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultats et une annexe.

Le résultat social net est constitué par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des frais financiers et autres charges de la société, y compris le cas échéant les amortissements de l'actif social et les provisions pour risques. Etant ici précisé que l'assemblée générale ordinaire des associés pourra décider en l'absence de dépréciation effective des biens concernés, de dispenser la gérance de pratiquer des amortissements sur les immeubles sociaux ; dans ce cas mention en sera faite dans l'annexe aux comptes annuels.

### **SECTION III**

#### **ARTICLE 38 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE**

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

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident 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, soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

#### **ARTICLE 39 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE**

Les associés perçoivent le montant du bénéfice mis en distribution au prorata de leur participation au sein de la société. Ils acquittent l'impôt afférent ainsi que les charges sociales.

Pour le cas où les parts sociales seraient démembrées, il est précisé que les droits au titre de dividendes et de distributions exceptionnelles de réserves seront les suivants :

- Dividende décidé lors de la décision collective des associés statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé : ce dividende reviendra à l'usufruitier en pleine propriété et ce peu importe si celui-ci est prélevé sur les postes du bénéfice distribuable tel que défini à l'article ci-dessus ou sur le poste « autres réserves »

- Dividende décidé en dehors de la décision collective des associés statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé : ce dividende prélevé sur le poste « autres réserves » reviendra au nu-propriétaire en pleine propriété ; en revanche, s'il est prélevé sur le poste « report à nouveau » créateur, il reviendra à l'usufruitier en pleine propriété.

### **SECTION IV - PERTES**

#### **ARTICLE 40 - REPARTITION DES PERTES**

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "report à nouveau" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de leurs droits dans le capital.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférente à ces parts sera supportée par chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire proportionnellement à la valeur de leurs droits respectifs déterminée conformément aux dispositions de l'article 12-11 alinéa 3 et suivants ci-dessus.

## **TITRE CINQUIEME - DISSOLUTION LIQUIDATION**

### **ARTICLE 41 - LIQUIDATION ET DIVERS**

La société prend fin en cas de survenance des causes énumérées à l'article 1.844-7 du Code Civil.

Elle peut aussi être dissoute à la demande de tout intéressé, si toutes les parts sont détenues pendant plus d'une année par une même personne ou si cette dernière déclare au Greffe où la société est immatriculée son intention expresse de dissoudre la société.

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 le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote, ou à défaut par décision judiciaire

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les 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 éléments, 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

En présence de parts sociales démembrées, les sommes perçues ou les actifs reçus, au titre du boni de liquidation seront réparties en pleine propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en application du barème établi à l'article 669 du CGI c'est-à-dire en fonction de l'âge de l'usufruitier au jour de la clôture de la liquidation.

## **TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 42 - 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.