103120701
CBO/ CSA/CSA

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE SEPT JANVIER

A PARIS (75116), 15, avenue Victor Hugo, au siège de l'office notarial, ci-après nommé,
Maître Patrice VIE, notaire associé de la société dénommée « VH 15 NOTAIRES - PARIS », société par actions simplifiée titulaire d'un office notarial à PARIS (75116), 15, avenue Victor Hugo, identifié sous le numéro CRPCEN 75054,
A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE LA SCI ABCD

A LA REQUETE DE

1/ Monsieur Paul Abel **DONNADIEU**, mandataire, époux de Madame Isabelle Jacqueline Claude **LOURY**, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 4 rue Bosio.
Né à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), le 8 mai 1951.
Marié à la mairie de PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), le 12 septembre 1975, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française .
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Et Madame Isabelle Jacqueline Claude **LOURY**, retraitée, épouse de Monsieur Paul Abel **DONNADIEU**, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 4 rue Bosio.
Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 11 juin 1953.
Mariée à la mairie de PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), le 12 septembre 1975, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française .
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés ensemble les « associés ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Paul **DONNADIEU** est présent à l'acte.
- Madame Isabelle **LOURY** épouse **DONNADIEU**, est présente à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

LESQUELS, ont par le présent acte, constitué entre eux une société civile, ci-après la « Société », dont les statuts sont rédigés ainsi qu'il suit :

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE STATUTS
Titre I - Caractéristiques
Titre II - Apports - Capital social
Titre III - Parts sociales
Titre IV - Administration de la société
Titre V - Comptes sociaux
Titre VI - Dissolution – liquidation
Titre VII - Attribution de juridiction
Titre VIII - Nomination du premier gérant

DEUXIEME PARTIE DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE

STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. FORME

La société a la forme d'une **société civile immobilière** régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.
L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion, l'entretien, la location, la sous-location, la mise à disposition à titre gratuit et la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- L'acquisition, la gestion et l'aliénation de titres de participation, de valeurs mobilières ou de placement ou plus globalement de tout titre de société ou biens mobiliers ;
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Et, généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination sociale est : **ABCD.**
Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile Immobilière" ou des initiales "S.C.I.", ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4. SIEGE

Le siège social est fixé à **PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 4 rue Bosio**.
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5. DUREE

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf années (99 années)**.
Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.
Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. APPORTS

6.1 - Apport des associés en numéraire

Monsieur Paul **DONNADIEU** :
En numéraire, la pleine propriété d'une somme d'argent d'un montant de CINQ CENT QUATRE EUROS (504,00 EUR), ci .....504,00 EUR
Cette somme provient de fonds communs.

Monsieur Isabelle **DONNADIEU** :
En numéraire, la pleine propriété d'une somme d'argent d'un montant de CINQ CENT QUATRE EUROS (504,00 EUR), ci .....504,00 EUR
Cette somme provient de fonds communs.

==========

TOTAL DES APPORTS en numéraire : MILLE HUIT EUROS, ci..... 1008,00 EUR

6.2 - Libération des apports en numéraire

Laquelle somme de mille huit euros (1 008,00 eur) a été déposée au crédit du compte n° FR76 30066 10191 000206 86 201 32 ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque dénommée « CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL », agence CIC PARIS AUTEUIL, 55 rue d'Auteuil, PARIS (75016), ainsi déclaré par les associés.

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

6.2.I - Apports en numéraire

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

demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.
Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.
Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.
Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

6.2.II - Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.
Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE HUIT EUROS (1 008,00 EUR).

Il est divisé en 1 008 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1 008 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Paul DONNADIEU à concurrence de 504 parts en pleine propriété, portant les numéros 1 à 504, en rémunération de son apport en numéraire.

- Madame Isabelle DONNADIEU à concurrence de 504 parts en pleine propriété, portant les numéros 505 à 1008, en rémunération de son apport en numéraire.

TOTAL DES PARTS : MILLE HUIT, ci.....1 008

ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL

8.1 - Modalités

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

8.2 - Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.
En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - 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.
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 aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article " MUTATION ".
Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.
Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

8.3 - Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.
A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.
Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.
La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence, par tout moyen permettant d'en justifier.
Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.
En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.
Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties en conviennent autrement.
Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.
Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société faite par un ou plusieurs usufruitiers un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.
Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

10.1 - Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.
A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.
La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.
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. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

10.2 – Minorité

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.
Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.
En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

10.3 – Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.
Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4 - Démembrement

10.4.I - Droit de vote et participation aux décisions collectives

Lorsque les parts font l'objet d'un démembrement de propriété, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux assemblées générales.
A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées générales dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte, sauf pour les décisions suivantes, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire :

- la dissolution anticipée ou la réduction de la durée de la société ;
- la prorogation de la société ;
- le changement de forme sociale ;
- le changement de nationalité ;
- la fusion ou la scission de la société ;
- l'augmentation des engagements des associés.

10.4.II - Subrogation conventionnelle

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle, et sauf convention contraire entre le ou les usufruitiers et le ou les nus propriétaires :

- Les apports démembrés réalisés conjointement par les usufruitiers et les nus propriétaires seront rémunérés par des parts sociales soumises aux mêmes démembrements que les biens apportés,
- Les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises aux mêmes démembrements que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution,
- Les sommes d'argent attribuées aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital, ou de la dissolution ou liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, feront l'objet d'un quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code civil, sauf si les parties en conviennent autrement. Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les trente jours de l'opération, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par l'opération, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier. Afin de constater l'existence de cette créance de restitution au profit du nu-propriétaire et de la rendre opposable à l'administration fiscale conformément aux dispositions du Code général des impôts, il conviendra que les parties constatent aux termes d'un acte sous seing privé dûment enregistré ou d'un acte authentique, l'existence et le montant de la créance de quasi-usufruit dont serait titulaire le nu-propriétaire à la suite de l'opération.
- les autres actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital, ou de la dissolution ou liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis aux mêmes démembrements entre le ou les usufruitiers et le ou les nus propriétaires.

L'apport d'un usufruit n'emportera pas révocation implicite, le cas échéant, des donations d'usufruit éventuel.

10.4.III - Répartition du bénéfice social en cas de démembrement de propriété

10.4.III.a – Résultat

Définitions
Toute opération ayant pour conséquence de transférer un ou plusieurs biens de la société à une tierce personne est considérée comme une opération exceptionnelle générant un résultat exceptionnel.
Toute autre opération générant un résultat est une opération courante générant un résultat courant.

Résultat courant
Répartition juridique :

- L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués de l'exercice afférents aux droits sociaux qu'il détient lorsque ce bénéfice provient du résultat d'exploitation.
- Corrélativement, les pertes d'exploitation seront supportées par l'usufruitier qui s'y oblige.

Répartition fiscale :

- L'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu sur les bénéfices distribués de l'exercice afférents aux droits sociaux qu'il détient lorsque ce bénéfice provient du résultat d'exploitation.
- Corrélativement, l'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes constatées sur le résultat courant (pertes d'exploitation) pouvant être subies par la Société.

Résultat exceptionnel
Répartition juridique :

- L'usufruitier sera titulaire, conformément à l'article 587 du Code civil, d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée, à charge pour lui de la restituer, à l'expiration de l'usufruit, aux nus-propriétaires. Une répartition différente peut être décidée par l'usufruitier et le nu-propriétaire dans une convention conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice précédant le fait générateur du résultat exceptionnel ou aux termes d'une assemblée générale.
- Les pertes exceptionnelles seront supportées par l'usufruitier qui s'y oblige.

Répartition fiscale :

- L'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu sur les bénéfices distribués de l'exercice afférents aux droits sociaux qu'il détient lorsque ce bénéfice provient du résultat exceptionnel et qu'il bénéficie d'un quasi-usufruit. Si une convention (conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice précédant le fait générateur du résultat exceptionnel ou d'une

assemblée générale) décidait de ne pas retenir le principe du quasi-usufruit, ladite convention devrait prévoir la répartition du résultat exceptionnel entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

- L'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes constatées sur le résultat exceptionnel (pertes exceptionnelles) pouvant être subies par la Société.

10.4.III-b – Réserves

En cas de mise en distribution des réserves, sauf décision prise en assemblée générale ordinaire, l'usufruitier sera titulaire, conformément à l'article 587 du Code civil, d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée, à charge pour lui de la restituer, à l'expiration de l'usufruit, aux nus-propriétaires.

10.4.III.c – Quasi-usufruit

Lorsqu'il existe un quasi-usufruit résultant de l'application du paragraphe « 10-4-III-a. Résultat » ou « 10-4-III-b. Réserves », afin de constater l'existence de cette créance de restitution au profit du nu-propriétaire et de la rendre opposable à l'administration fiscale conformément aux dispositions du Code général des impôts, il conviendra que les parties constatent aux termes d'un acte sous seing privé dûment enregistré ou d'un acte authentique, l'existence et le montant de la créance de quasi-usufruit dont serait titulaire le nu-propriétaire à la suite de la mise en distribution des résultats exceptionnels ou des réserves au profit de l'usufruitier.

10.5 - Compte courant d'associés

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.
Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait, de remboursement et la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.
En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

10.6 - Cas d'exclusions d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 11. MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

11.1 - Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. 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 par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.
Toutes les cessions de parts sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés sauf :

- dans le cas stipulé à l'article 12 « MUTATION PAR DECES », ou au profit de descendants d'un associé.
- dans le cas de cession entre associés, les parts étant donc librement cessibles entre associés sans agrément préalable.

11.2 - Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.
L'Assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.
En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut 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.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.
Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.
Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.
En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme 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 judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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 mois, à compter de la dernière des

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

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

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

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 les 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 d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- L'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- Le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- La valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.
En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

11.3 - Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.
Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.
Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.
La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.
Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

11.4 - Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.
La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.
Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.
Conformément à l'article 10.6 des présents statuts, l'admission au redressement et à la liquidation judiciaire et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.
En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.
L'associé qui se retire de la Société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la Société.
A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.
Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.
Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

ARTICLE 12. MUTATION PAR DECES

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, mais continue entre les associés survivants et ses ayants-droits.
Les associés survivants et les ayants-droits de l'associé décédé qui sont déjà associés ainsi que les descendants d'un associé ne sont pas tenus d'obtenir l'agrément. Tout autre ayant-droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.
Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droits non déjà associés, selon le cas.
Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 13. NOMINATION - REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – VACANCE

13.1 - Nomination

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants désignés parmi les associés ou en dehors d'eux, pour une durée déterminée ou sans limitation de durée, nommés par décision collective prise à l'unanimité des associés présents ou représentés.

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son interdiction de gérer, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son placement sous le régime de protection de la tutelle, sa révocation ou sa démission.
Toutefois, le premier gérant est désigné par les statuts, ainsi qu'il sera dit à l'article 32 des présentes.

13.2 - Démission

Tout gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, sous réserve de notifier sa démission à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoqué aux fins de délibérer sur la nomination du ou des nouveau(x) gérant(s).

13.3 - Révocation

Le gérant est révocable par une décision des associés statuant à l'unanimité.

Le gérant est par ailleurs révoqué automatiquement :

- A compter du jugement :
    - En cas de placement sous tutelle ou curatelle,
    - Si un proche du gérant a été autorisé à représenter ce dernier en vertu d'une habilitation familiale générale résultant de l'ordonnance du 15 octobre 2015, portant simplification et modernisation du droit de la famille.
- A compter du visa du greffe :
    - Lorsque ledit gérant est mandant d'un mandat de protection future et devient inapte à pourvoir seul à ses intérêts.

En cas de révocation automatique de l'un des gérants pour l'une des causes prévues ci-dessus, l'autre continue à exercer ses fonctions.
En cas de révocation automatique du seul gérant, pour l'une des causes prévues ci-dessus, un nouveau gérant est nommé dans les conditions prévues à l'article 13-1 des présents statuts.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-et-intérêts. Tout gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

13.4 - Vacance

La cessation des fonctions du gérant pour quelque motif que ce soit (décès, démission, révocation, …) n'entraîne pas la dissolution de la société.
Si la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer une assemblée en vue de la nomination d'un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la société serait dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

13.5 - Publicité

La nomination et la cessation des fonctions de gérant doivent être publiées selon les dispositions réglementaires.
Dès lors que les décisions ont été régulièrement publiées, ni la société, ni les tiers ne peuvent se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leurs fonctions pour se soustraire à leurs engagements.

ARTICLE 14. POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

14.1 - Pouvoirs de la gérance dans les rapports avec les tiers

Dans ses rapports avec les tiers, 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 et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.
En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique, et notamment le pouvoir de convoquer les assemblées et de consulter par écrit les associés.
La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

14.2 - Pouvoirs de la gérance dans les rapports avec les associés

Le gérant statutaire ci-après nommé pourra accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social, ainsi que les actes de disposition entrant dans la réalisation de l'objet social. Il pourra notamment :
- Acquérir, échanger ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Acquérir, échanger ou céder toute valeur mobilière, titres de participation ou placement ou plus globalement de tout titre de société,
- Procéder à tout remploi et investissement des prix de vente ou de cession,
- Emprunter, affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Consentir ou prendre un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société,
- Voter à toutes assemblées dont la société est associée.

Le ou les gérant(s) ultérieur(s) pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

14.3 - Obligation du gérant

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.
Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés.

14.4 - Rémunération du gérant

Les modalités de l'éventuelle rémunération du gérant pourront être prévues lors d'une assemblée générale ordinaire.
Tout gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 15. RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans le cadre de sa gestion.
En cas de pluralité de gérants, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun à la réparation du dommage.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 16. 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 une assemblée générale ordinaire. Des assemblées générales, soit ordinaires, soit extraordinaires, peuvent en outre être réunies à toute époque de l'année.

ARTICLE 17. FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE 18. CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.
Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée (la forme électronique étant admise), demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée au gérant ou convoquer directement une 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 (la forme électronique étant admise, comme par exemple le courrier recommandé électronique par mail) adressées à tous les associés.
Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.
Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE 19. PROJET DE RESOLUTIONS, COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.
Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit, à leurs frais, par lettre recommandée (la forme électronique étant admise).
Tout associé a le droit de prendre, par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.
Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.
Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 20. ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, 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.
Tout associé peut se faire représenter et/ou assister aux assemblées générales par un mandataire de son choix, associé ou non, le cas échéant en vertu d'un mandat de protection future.
Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE 21. TENUE DES ASSEMBLEES

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

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.
Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.
Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être choisi en-dehors des associés.
Il est tenu une feuille de présence.
L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.
L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 22. PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, établis sur un registre spécial tenu au siège social.
Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par le ou les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 23. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

23.1 - Compétence et attribution

Sont de nature ordinaire toutes les décisions qui ne sont pas qualifiées d'extraordinaires en vertu de l'article 24-1 ci-après.
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 bénéfices, et, plus généralement, délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui sont de son ressort et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

En présence d'un (ou plusieurs) gérant(s) statutaire(s), les décisions suivantes peuvent être prises tant directement par ce(s) dernier(s) que par l'assemblée générale ordinaire :
- Acquérir, échanger ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Acquérir, échanger ou céder toute valeur mobilière, titres de participation ou placement ou plus globalement de tout titre de société,
- Procéder à tout remploi et investissement des prix de vente ou de cession,
- Emprunter, affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Consentir ou prendre un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société,

- Voter à toutes assemblées dont la société est associée.

En l'absence de gérant statutaire, les décisions visées au paragraphe ci-dessus ne peuvent donc être prises que par l'assemblée générale ordinaire.

23.2 - Quorum et majorité

L'assemblée générale réunie sur première convocation est régulièrement constituée lorsqu'un (ou des) associé(s) possédant au moins la moitié des droits de vote est (ou sont) présent(s) ou représenté(s).
A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et les droits de vote leur/lui appartenant.
Les décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote, sauf pour la nomination et la révocation du gérant, qui nécessitent la majorité des trois quarts des droits de vote.

ARTICLE 24. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

24.1 - Compétence et attribution

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

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.

24.2 - Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée lorsque tous les associés sont présents ou représentés.
A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée lorsqu'un (ou des) associés possédant au moins les trois quarts des droits de vote est (ou sont) présent(s) ou représenté(s).
Les décisions sont prises à la majorité des trois quarts des droits de vote.

Cependant, les décisions suivantes ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité de tous les associés :

- la modification des articles 13, 14, 23 et 24 des présents statuts ;
- la dissolution anticipée ou la réduction de la durée de la société ;
- la prorogation de la société ;

- le changement de forme sociale ;
- le changement de nationalité ;
- la fusion ou la scission de la société ;
- l'augmentation des engagements des associés.

ARTICLE 25. DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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 signatures privées, 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.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 26. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2025.

ARTICLE 27. DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets, sous déduction des frais généraux de la société, en ce compris toutes provisions.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice.

S'il résulte des comptes de l'exercice tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire sur un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.
Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider de la distribution des sommes prélevées sur les réserves. Dans ce cas, la décision indique les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, par la gérance.
Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 28. DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.
L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :
- Le décès, la tutelle, la curatelle, l'application d'un mandat de protection future ou d'une habilitation familiale, le redressement ou la liquidation judiciaire, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- Et la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.
La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.
L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.
En cas de démembrement sur les parts sociales, les dispositions visées à l'article 10-4 des présents statuts sont applicables si la société est dissoute.

ARTICLE 29. LIQUIDATION DE LA SOCIETE

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après apurement du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.
Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.
La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

TITRE VII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

ARTICLE 30. 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.

TITRE VIII - NOMINATION DU PREMIER GERANT

ARTICLE 31. NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les premiers gérants de la société, nommés pour une durée indéterminée, sont Madame Isabelle LOURY épouse DONNADIEU et Monsieur Paul DONNADIEU qui acceptent leur mission et déclarent qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

Lesdits gérants ne seront pas rémunérés à ce titre.

Le ou les gérant(s) exerceront, ensemble ou séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par Madame Isabelle **DONNADIEU**.

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.
Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.
La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.
A ce sujet, les requérants déclarent avoir ouvert un compte bancaire auprès de la banque CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, agence CIC PARIS AUTEUIL, au nom de la société.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.
Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

DECISIONS DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Ils déclarent avoir été avertis que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

DECLARATION ANNUELLE

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

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

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

FISCALITE DES APPORTS

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.
Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.
En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.
Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

INFORMATION

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

INFORMATION SUR L'IFI

Les associés prennent acte, en tant que de besoin, des informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).
Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes

correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ENGAGEMENT DUTREIL

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

PERSONNALITE MORALE

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
La société aura ainsi une personnalité distincte de celle de ses associés et un patrimoine propre. Sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la société dénommée « VH 15 NOTAIRES - PARIS », société par actons simplifiée titulaire d'un office notarial à PARIS (75116), 15, avenue Victor Hugo, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie du présent acte pour effectuer toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, et notamment pour mener à son terme l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

CAPACITE DES PARTIES

Chacune des parties au présent acte déclare ne faire l'objet d'aucune mesure ni procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ; et qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.
Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.
De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes 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 dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

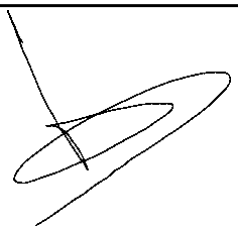
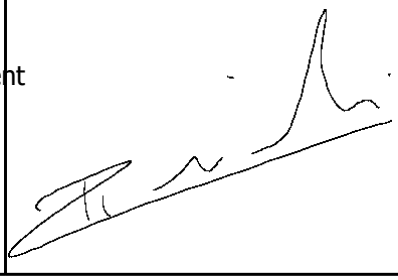
FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme DONNADIEU Isabelle a signé à PARIS 16ème arrondissement le 07 janvier 2025	
M. DONNADIEU Paul a signé à PARIS 16ème arrondissement le 07 janvier 2025	
et le notaire Me VIE PATRICE a signé à PARIS 16ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SEPT JANVIER	