

AB INVEST
Société civile immobilière
au capital de 1 000 €
Siège social : 5 Allay 86290 BRIGUEIL LE CHANTRE
SIREN 927 557 124 RCS POITIERS

STATUTS

MIS A JOUR
SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 1^{ER} MARS 2025

VB
JB

LES SOUSSIGNES :

Madame Nicole, Paulette BRUNET, née PEYRAT,

Demeurant 2 Allay 86290 BRIGUEIL LE CHANTRE,

Née le 28 février 1951 à Verneuil-Moustiers (87),

De nationalité française,

Veuve en premières noces et non remarié de Monsieur Michel, Cler BRUNET.

Monsieur Bernard, Michel, Gérard GUENANT,

Demeurant Les Grand Hérolles THOLLET 86290,

Né le 1^{er} mars 1939 à Le Blanc (36),

De nationalité française,

Veuf en premières noces et non remarié de Madame Claudine, Ernestine GUILLEMAIN.

Monsieur Pascal, Michel, Norbert BRUNET,

Demeurant 3 La Furetière 86290 BRIGUEIL LE CHANTRE,

Né le 25 juin 1971 à Montmorillon (86),

De nationalité française,

Conjoint de Madame Jacqueline, Fernande, Renée GUENANT,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêt à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Brigueil le Chantre (86), le 14 août 1999, lequel régime n'a pas subi de modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Madame Jacqueline, Fernande, Renée GUENANT,

Demeurant 3 La Furetière 86290 BRIGUEIL LE CHANTRE,

Née le 2 avril 1971 à Bretigny sur Orge (91),

De nationalité française,

Conjointe de Monsieur Pascal, Michel, Norbert BRUNET,

Marié sous le régime de la communauté d'acquêt à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Brigueil le Chantre (86), le 14 août 1999, lequel régime n'a pas subi de modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Monsieur Julien, Pascal, Antoine BRUNET,

Demeurant 5 Allay 86290 BRIGUEIL LE CHANTRE,

Né le 21 juillet 1993 à Le Blanc (36),

De nationalité française,

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Monsieur Yoann, Pascal, Thomas BRUNET,

Demeurant 21 route des Vignes 86380 JAUNAY-MARIGNY,

Né le 19 avril 1989 à Le Blanc (36),

De nationalité française,

Titulaire d'un pacte civil de solidarité au sens de l'article 515-5 du Code civil, conclu avec Madame Sophie, Marianne, Lucie OGET, le 12 juin 2018 lequel pacte est soumis au régime de l'indivision.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet :

L'acquisition, par voie d'achat, échange, apport ou autrement, la construction, reconstruction, la propriété et la transformation d'immeubles, bâtis ou non bâtis, l'administration et l'exploitation par bail, location nue ou meublée, desdits immeubles. L'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens.

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles, au moyen de vente, échange ou apport en société, Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de **AB INVEST**.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - Durée

La durée de la Société est fixée à **99 ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé **5 Allay 86290 BRIGUEIL LE CHANTRE**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective des associés.

ARTICLE 6 - Apports

6.1 - État récapitulatif des apports faits par Madame Nicole, Paulette PEYRAT veuve BRUNET à la constitution

Apports	Valeur (en €)		
	Actif	Passif	Apports nets
Numéraires	10	0	10
Soit au total	10	0	10

6.2 - État récapitulatif des apports faits par Monsieur Pascal, Michel, Norbert BRUNET à la constitution

Apports	Valeur (en €)		
	Actif	Passif	Apports nets
Numéraires	10	0	10
Soit au total	10	0	10

6.3 - État récapitulatif des apports faits par Madame Jacqueline, Fernande, Renée GUENANT épouse BRUNET à la constitution

Apports	Valeur (en €)		
	Actif	Passif	Apports nets
Numéraires	10	0	10
Soit au total	10	0	10

6.4 - État récapitulatif des apports faits par Monsieur Bernard, Michel, Gérard GUENANT à la constitution

Apports	Valeur (en €)		
	Actif	Passif	Apports nets
Numéraires	10	0	10
Soit au total	10	0	10

6.5 - État récapitulatif des apports faits par Monsieur Yoann, Pascal, Thomas BRUNET à la constitution

Apports	Valeur (en €)		
	Actif	Passif	Apports nets
Numéraires	10	0	10
Soit au total	10	0	10

6.6 - État récapitulatif des apports faits par Monsieur Julien, Pascal, Antoine BRUNET à la constitution

Apports	Valeur (en €)		
	Actif	Passif	Apports nets
Numéraires	950	0	950
Soit au total	950	0	950

Cette somme de 1 000 euros a été déposée entre les mains de la gérance pour être versée dans la caisse sociale de la Société.

Montant total des apports en numéraire : 1 000 euros.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros.

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites.

Les parts sociales représentatives d'apports en numéraire sont totalement libérées et attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

7.1 - État récapitulatif au 3 avril 2024 des parts attribuées à Madame Nicole, Paulette PEYRAT veuve BRUNET

Nature de l'apport avec mention de sa date	Parts sociales rémunérant cet apport	
	Nombre	Numéros
Numéraires à la constitution	1	1
Soit au total	1	

7.2 - État récapitulatif au 3 avril 2024 des parts attribuées à Monsieur Pascal, Michel, Norbert BRUNET

Nature de l'apport avec mention de sa date	Parts sociales rémunérant cet apport	
	Nombre	Numéros
Numéraires à la constitution	1	2
Soit au total	1	

7.3 - État récapitulatif au 3 avril 2024 des parts attribuées à Madame Jacqueline, Fernande, Renée GUENANT épouse BRUNET

Nature de l'apport avec mention de sa date	Parts sociales rémunérant cet apport	
	Nombre	Numéros
Numéraires à la constitution	1	3
Soit au total	1	

7.4 - État récapitulatif au 3 avril 2024 des parts attribuées à Monsieur Bernard, Michel, Gérard GUENANT

Nature de l'apport avec mention de sa date	Parts sociales rémunérant cet apport	
	Nombre	Numéros
Numéraires à la constitution	1	4
Soit au total	1	

7.5 - État récapitulatif au 3 avril 2024 des parts attribuées à Monsieur Yoann, Pascal, Thomas BRUNET

Nature de l'apport avec mention de sa date	Parts sociales rémunérant cet apport	
	Nombre	Numéros
Numéraires à la constitution	1	5
Soit au total	1	

7.6 - État récapitulatif au 3 avril 2024 des parts attribuées à Monsieur Julien, Pascal, Antoine BRUNET

Nature de l'apport avec mention de sa date	Parts sociales rémunérant cet apport	
	Nombre	Numéros
Numéraires à la constitution	95	6 à 100
Soit au total	95	

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.

Origine des apports réalisés par Monsieur Yoann, Pascal, Thomas BRUNET à la constitution :

La part souscrite par Monsieur Yoann, Pascal, Thomas BRUNET en contrepartie de son apport en numéraire constitue par exception un bien propre dont il conserve l'administration, la gestion et la propriété, en raison de l'origine des deniers ayant servi à cet apport, lesquels sont issus d'un emploi de fonds propres, tel qu'il résulte de l'attestation figurant en annexe après mention. (Annexe 2)

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

Augmentation

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la **création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes**, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

JB
JB

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un **droit préférentiel de souscription** aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 30 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, **sous réserve de leur agrément** dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Réduction

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du **remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur**, ayant ou non le même nominal.

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.

ARTICLE 9 - Application des dispositions concernant les associés personnes physiques mariés sous le régime de la communauté et revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Les parts sociales dont est titulaire un associé personne physique marié sous un régime de communauté sont réputées dépendre de la communauté de biens existant entre lui et son conjoint.

Elles constituent par exception des biens lui appartenant en propre par subrogation dans les cas suivants :

- lorsqu'elles ont été acquises en échange d'un bien lui appartenant en propre conformément aux dispositions de l'article 1407 du Code Civil,
- lorsqu'elles rémunèrent un apport en nature de biens propres,
- lorsqu'elles rémunèrent un apport de numéraires propres et à la condition qu'il ait été procédé dans l'acte de souscription ou d'acquisition à la double déclaration d'emploi ou de remploi et d'origine des deniers propres conformément aux dispositions des articles 1434 et 1435 du Code Civil.

Sont également propres les parts dont est titulaire un associé personne physique marié sous un régime de communauté rémunérant son apport de biens communs fait à titre accessoire de son apport fait à titre principal de biens propres, ainsi que les parts nouvellement acquises et se rattachant à des parts propres, conformément aux dispositions de l'article 1406 du Code Civil.

Les parts rémunérant un apport de biens communs effectué conjointement par deux époux sont sauf application des dispositions des précédents alinéas du présent paragraphe communes dans leur intégralité nonobstant une éventuelle répartition différenciée quant au titre. La qualité d'associé est reconnue à chacun d'eux pour la moitié des parts souscrites sauf si les époux manifestent dans l'acte de souscription leur volonté de répartir les parts entre eux de façon inégale.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cessions de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 - Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

Associés pacsés sous le régime de la séparation des patrimoines : Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5, al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5, al. 1).

Associés pacsés sous le régime de l'indivision : Sauf clause contraire, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. 1). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

ARTICLE 11 - Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de ses Gérants des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'intéressé et la Gérance.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 12 - Parts sociales

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

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quotepart des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que de la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

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.

Démembrement de la propriété des parts sociales

En cas de démembrement du droit de propriété, **le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectations des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.**

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

Cependant, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée **peuvent convenir entre eux de toute autre répartition** pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés, et notamment prévoir, sous réserve du droit, pour l'usufruitier, de voter pour toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats, que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier pour toutes les décisions autres que l'affectation des résultats. En ce cas, **ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée** adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective adoptée après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la Poste faisant foi de la date d'expédition.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

ARTICLE 13 - Cessions de parts sociales

13-1. Forme de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification de l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique s'il est notarié ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

13-2. Agrément des cessions

Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un tiers, à un autre associé, à un membre familial, et ce, quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'après agrément. La décision d'agrément est prise par les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité nécessaire pour l'adoption des décisions extraordinaires.

Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à 3 mois à compter de la dernière date des notifications ci-dessous.

Dans les trente jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

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 un mandataire de justice, l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable de la gérance.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

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. 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 conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la société.

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 deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, aux conditions de quorum et majorité requises pour les décisions extraordinaires, 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.

A titre de règle pratique, l'ensemble des Associés pourra déroger au formalisme et aux délais ci-dessus mentionnés par un acte sous seing privé écrit signé de tous les Associés et par le Gérant.

ARTICLE 14 - Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après détaillées.

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit 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 personne morale de l'associé.

Les ayants droit 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 société, moitié par la succession ou par les ayants droits évincés, 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.

ARTICLE 15 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision extraordinaire des autres associés.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

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.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait automatique 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 retenant 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'évènement 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 retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il eût apportés 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 dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social. Le remboursement a lieu 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 retenant. Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

ARTICLE 16 - Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 17 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 18 - Gérance

18-1. Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

Le premier Gérant est nommé par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

18-2. Gestion de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les présents statuts en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés dans les conditions prévues pour l'adoption des décisions ordinaires conformément aux présents statuts.

18-3. Pouvoirs de la Gérance à l'égard des tiers

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

18-4. Représentation de la Société

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

18-5. Durée des fonctions

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

18-6. Limitation des pouvoirs

Sans que ces limites ne soient opposables aux tiers, les gérants ne peuvent sans l'accord préalable des associés donnés dans les conditions d'une **décision collective extraordinaire** : acquérir, céder, donner à bail tout bien détenu par la société, consentir l'octroi de garantie, sûreté sur le patrimoine de la société, contracter tout emprunt.

ARTICLE 19 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 20 - Droit d'information des associés

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

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 21 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés ou par un acte établi sous seing privé ou par acte authentique recueillant le consentement de tous les associés.

ARTICLE 22 - Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 23 - Décisions constatées 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 seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires. Pour les décisions prises par acte, l'opposition des signatures et paraphe de tous les associés sur ces documents vaut prise de décision. S'il y a lieu, le commissaire aux comptes sera tenu informé de ces actes.

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

ARTICLE 24 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Si pour une même résolution, le sens du vote de l'associé n'est pas clairement exprimé, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 25 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Les décisions sont prises à la majorité absolue des associés présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas obtenu à la première consultation, les associés sont, selon les cas, consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de première consultation.

ARTICLE 26 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- L'augmentation ou la réduction du capital.
- La prorogation ou la dissolution/liquidation anticipée de la Société.
- La transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés.
- La modification de la répartition des bénéfices.
- L'agrément des associés.
- La cession, l'acquisition, la mise en location de tous biens immobiliers,
- La réalisation de tout emprunt,
- L'octroi de sûreté, garantie sur le patrimoine de la société.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées sur première consultation par un ou plusieurs associés représentant **plus des trois quarts du capital social**. Les décisions sont prises à la majorité absolue des associés présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde consultation peut avoir lieu. Les décisions seront alors prises par un ou plusieurs associés représentant **au moins la moitié du capital social**.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des associés présents ou représentés.

ARTICLE 27 - Conventions réglementées

1 - Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

JB

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 28 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de l'année suivante.

Le premier exercice social débutera le 3 avril 2024 et sera clos le 31 décembre 2024.

ARTICLE 29 - Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 30 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 31 - Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

L'assemblée générale a la faculté de constituer tous postes de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

ARTICLE 32 - Dissolution de la Société

La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- D'une décision collective extraordinaire des associés.
- D'une décision judiciaire.
- Du décès simultané de tous les associés.
- Du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers.
- De la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés.
- De la fusion ou de la scission de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution.

La dissolution de la Société pour cause de fusion ou de scission n'entraîne pas la liquidation de la Société.

La dissolution des sociétés participant à une fusion ou objet d'une scission ne prend effet qu'à la date de l'inscription de la ou des nouvelles sociétés.

ARTICLE 33 - Liquidation de la Société

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 34 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 35 - Jouissance de la personnalité morale

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 36 - Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société et annexé aux présents statuts, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

ARTICLE 37 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Les associés donnent mandat à Monsieur Julien, Pascal, Antoine BRUNET de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société.

ARTICLE 38 - Régime d'imposition

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

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 60 jours à compter de l'évènement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

ARTICLE 39 - Déclaration annuelle

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration 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 990 E du Code générale 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 1^{er} janvier,
- L'identité et l'adresse des associés à la même date,
- Le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

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

Le tout afin de n'avoir pas 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 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.

ARTICLE 40 - Contribution sur les loyers

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société à acquitter la contribution annuelle sur les revenus locatifs égale à 2,5% des loyers des locaux d'habitation, professionnels ou commerciaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans, lorsqu'elle ne se trouve pas dans une situation d'exonération telle que précisée au III de l'article 234 nonies du Code général des impôts.

ARTICLE 41 - Publicité - Pouvoirs

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

ARTICLE 42 - Loi Nouvelle

Les associés entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

ARTICLE 43 - Registre des Bénéficiaires 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 possédante, 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.

ARTICLE 44 - Signature électronique

De convention expresse valant convention sur la preuve, le présent acte a été signé électroniquement par le biais du service www.docusign.com, les associés s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présents statuts par le biais du service www.docusign.com.

Fait à Brigueil-le-Chantre,
Le 1^{er} mars 2025.
Pour certification conforme.

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

Les Gérants :

Monsieur Julien, Pascal, Antoine BRUNET,

(Signature précédée de la mention manuscrite « Copie certifiée conforme »)

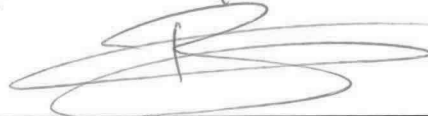
Copie certifiée conforme



Monsieur Yoann, Pascal, Thomas BRUNET,

(Signature précédée de la mention manuscrite « Copie certifiée conforme »)

Copie certifiée conforme



JB

JB