

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
« 2G »

102647603

ED/TPA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE VINGT DEUX JUILLET

A MONTPELLIER (Hérault), 72 boulevard Pénélope, bâtiment l'Ammonite, ci-après nommé,

Maître Emmanuel DOSSA, Notaire, associé de la Société dénommée « Laurent VIALLA, Emmanuel DOSSA, Loïc MARILLAT et Fanny THOORIS, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaires d'offices notariaux à Montpellier », lesdits offices notariaux situés à MONTPELLIER (Hérault) 21 rue Foch et à MONTPELLIER (Hérault) L'Ammonite 72 boulevard Pénélope, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 34005,

A reçu le présent acte contenant STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE,

A LA REQUETE DE :

1/ Madame Francine Josette Louise **ROUSSEL**, retraitée, demeurant à PALAVAS-LES-FLOTS (34250) 36 rue Maguelonne.

Née à MONTPELLIER (34000) le 23 août 1937.

Divorcée de Monsieur Jean Marie **BLAIN** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de MONTPELLIER (34000) le 19 septembre 1991, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Présente à l'acte.

2/ Monsieur Antoine Francis Jean **BLAIN**, Chef d'Entreprise, époux de Madame Marie Clothilde Margaux **DUPLESSIS de POUZILHAC**, demeurant à MONTPELLIER (34000) 103 impasse Caravelle.

Né à MONTPELLIER (34000) le 8 novembre 1986.

Marié à la mairie de LAVERNHE (12150) le 26 septembre 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Emmanuel DOSSA, notaire à MONTPELLIER, le 23 septembre 2015.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

Tous les membres de la société figurant aux présentes seront ci-après dénommés les « ASSOCIES » ou les « REQUERANTS ».



DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ 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.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Madame Francine BLAIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Philippe BLAIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Les **ASSOCIES** 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.

PREMIERE PARTIE – STATUTS DE LA SOCIETE

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 immobilière** 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.

Pour les besoins d'immatriculation auprès du tribunal du greffe de commerce, il est ici précisé que les propriétaires des parts ci-après créées entendent que la forme d'usage de la personne morale créée soit la « Société civile immobilière ».

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la construction, la gestion par location ou autrement de tous immeubles, de tous biens et droits immobiliers, et exceptionnellement la disposition tel que la vente de tout immeuble, biens et droits immobiliers.
- Mais surtout, la constitution d'un patrimoine commun entre ses associés présents et futurs, lesquels souhaitent que ce patrimoine commun ne puisse faire l'objet d'une indivision qui serait de nature à compromettre sa conservation et son développement, le tout dans une perspective de transmission du patrimoine.
- 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.

- Ainsi que 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 – DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de « **2G** ».

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 » / « Société civile immobilière » ou des initiales « S.C. » / « 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.

ARTICLE 4 – DUREE

La société est constituée pour une durée de 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 de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **PALAVAS-LES-FLOTS (34250), 36 rue Maguelonne.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – APPORTS

6.1 – Apports réalisés :

Les **ASSOCIES** ont décidé et accepté de réaliser les apports suivants :

Les apports en numéraire ont été effectués de la manière suivante :

- **Madame Francine BLAIN** apporte à la société la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR),
Ci,,.....180 000,00€.
Cet apport est effectué au moyen de **fonds personnels**.

Il est ici précisé que cette somme sera libérée ainsi :

- 160 000€ sont libérés ce jour, par la comptabilité de l'Office du notaire soussigné.

- 20 000€ seront libérés au plus tard dans le mois des présentes sur premier appel de la gérance.

- **Monsieur Antoine BLAIN** apporte à la société la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR),
Ci,,.....500,00€.



Cette apport est effectué au moyen de **fonds personnels**.

Soit un total d'apports en numéraire de **CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (180 500,00 EUR)**.

Lesquelles sommes ont été déposées en totalité, ce jour, à l'Office notarial VIALLA DOSSA & MARILLAT, 21 rue Foch à Montpellier, sur un compte spécifique ouvert au nom de la société en formation ainsi qu'il résulte de l'attestation ci-annexée (Annexe).

6.2 – Obligation de libération des apports postérieurs :

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 :

➤ **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.

➤ **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 **CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (180 500,00 EUR)**.

Il est divisé en 18 050 parts sociales, de DIX EUROS (10,00€) chacune, numérotées de 1 à 18 050 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Madame Francine BLAIN**, à concurrence de 18 000 parts sociales,
Numérotées de 1 à 18 000.
Ci..... 18 000 parts sociales
- **Monsieur Antoine BLAIN**, à concurrence de 50 parts sociales,
Numérotées de 18 001 à 18 050.
Ci..... 50 parts sociales

Soit un total de 18 050 parts représentant l'intégralité du capital social.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

8.1 – Augmentation de capital :

8.1.1 – Modalités :

Le capital social peut, sur décision de l'**assemblée générale extraordinaire (AGE)**, 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.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'**article 12** des présents statuts.

8.1.2 – 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.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'**article 12** relatif à l'agrément des associés.

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.

En présence de parts sociales démembreées (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. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion de chacun de leurs droits.

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 démembreées, 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 démembreées 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.

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.

À 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-proprétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

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

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

8.2 – Réduction de capital :

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire (AGE) être réduit 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 sociales démembrées** et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR), 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 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-proprétaire seront reportés sur le bien.

ARTICLE 9 – REVENDECTION ULTERIEURE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

9.1 – Revendication par un conjoint commun en biens :

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint commun en bien 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 12** 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.

9.2 – Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS :

➤ Associés pacésés 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 (art. 515-5, al. 1 du Code civil). Les biens

dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (art. 515-5, al. 2 du Code civil). 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 (art. 515-5, al. 1 du Code civil).

➤ **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 (art. 515-5-3, al. 1 du Code civil). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (art. 515-5-3, al. 2 du Code civil).

ARTICLE 10 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, **sur la demande ou avec l'accord de la gérance**, de verser ou laisser à disposition de la société, **en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.**

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

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.

Etant précisé que si la décision emporte augmentation des engagements des associés, elle devra être adoptée conformément à l'article 18.5 des présents statuts.

Le remboursement pourra intervenir **par compensation** avec des sommes dues par l'associé, le cas échéant.

ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES

11.1 – Caractéristiques des parts sociales et droits des associés :

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

11.2 – Droits des associés en cas d'indivision sur les parts sociales :

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.

11.2 – En cas de démembrement de la propriété des parts sociales :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

ARTICLE 12 – CESSION DE PARTS SOCIALES

12.1 – Modalités et formalités de cession :

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé.

Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés des copies de l'acte authentique ou des originaux de l'acte sous seing privé de cession nécessaires au dépôt.

12.2 – Clause d'agrément :

Les parts sociales sont **librement cessibles**, à titre onéreux ou à titre gratuit, **sans agrément, uniquement entre associés ou au profit d'un descendant du cédant.**

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés (AGE).

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 18.5 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé

acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

12.3 – Nantissement des parts sociales :

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 13 – TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants.

Il est ici précisé qu'à l'exception des héritiers, légataires déjà associés de la société et des descendants en ligne directe de l'associé décédé, toute autre ayant-droit, héritier ou légataire ne peut devenir associé qu'avec l'agrément des autres associés. Cette décision doit être prise lors d'une assemblée générale extraordinaire (AGE), sans la participation des bénéficiaires concernés, et sans compter les voix attachées aux parts de l'associé décédé dans 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 et produire l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Sauf en ce qui concerne les héritiers ou légataires ayant déjà la qualité d'associé, et/ou les descendants en ligne directe de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

Toutefois, l'agrément ne sera pas requis en cas de décès simultanément de tous les associés. Dans cette situation, les héritiers ou légataires des parts sociales des associés décédés sont réputés associés de plein droit.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

14.1 – La 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.

14.2 – Responsabilité des associés MINEURS :

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

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

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

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

ARTICLE 15 – DECES, INCAPACITE, RETRAIT D'UN ASSOCIE

15.1 – Décès et incapacité :

Sans préjudice à ce qui est convenu ci-dessus, **la société n'est pas dissoute** par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou

judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

15.2 – Retrait d'un associé :

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales, préalablement au remboursement de son compte-courant à la hauteur de la trésorerie disponible de la société, déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 16 – REUNION DE TOUTES LES PARTS 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 17 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

17.1 – Désignation – Nomination du gérant :

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 18.4.

17.2 – Gestion des biens et affaires de la Société :

➤ **Pouvoirs de la gérance :**

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. Cette délégation de pouvoirs doit être expresse, et doit être acceptée, datée et signée par le délégataire et le ou les délégants.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à **l'article 18.4**.

Conformément au second alinéa de l'article 1145 du code civil la capacité des personnes morales est limitée par les règles applicables à chacune d'entre elles, tel que défini par leurs statuts et aux actes qui leur sont accessoires.

Sous cette réserve, **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**, à moins qu'il n'en soit convenu autrement aux présents statuts.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « *Pour la Société - Le Gérant* », suivis de la signature du Gérant.

➤ **Pluralité de gérants :**

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.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent. L'opposition du co-gérant doit être faite par lettre recommandée.

17.3 – 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.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la Gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à **l'article 18.5**, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- *Acheter, vendre, échanger ou apporter un ou plusieurs immeubles dont le prix ou la valeur est supérieur à CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).*
- *Contracter tout emprunt dont le montant dépasserait la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).*
- *Consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.*

17.4 – Durée des fonctions :

La durée des fonctions du ou des Gérants 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 15 jours au moins à l'avance, par tous moyens.

Le Gérant est révoqué par une décision des associés prise à l'unanimité.

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.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

17.5 – Rémunération de la gérance :

Il n'est consenti aucune rémunération aux fonctions de Gérant. Il peut toutefois en être décidé autrement par simple décision de l'assemblée.

ARTICLE 18 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

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.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

18.1 – 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 met à disposition des associés au siège de la société, 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.

18.2 – Fonctionnement des 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 simple, **lettre recommandée** ou **par simple e-mail** adressé(e) à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. Le mail ou 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 de se faire représenter par son conjoint, un autre associé ou toute autre personne justifiant de son pouvoir.

Les associés déclarent expressément vouloir déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, 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.

18.3 – Consultation à distance :

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

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, **par lettre simple, par lettre recommandée, ou par simple e-mail**, 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 correspondance pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social, par **lettre simple** ou par **lettre recommandée**, ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les associés peuvent également envoyer leur réponse par **simple e-mail**, à l'adresse électronique de la gérance.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

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.

18.4 – Assemblée Générale ORDINAIRE (AGO) :

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 les Gérants ou renouvelle leurs mandats si nécessaire.

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

L'assemblée générale est **régulièrement constituée** si un ou plusieurs associés sont présents ou représentés et possèdent plus **d'UN TIERS (1/3)** des droits de vote.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de 51% des droits de vote**.

Toutefois, les décisions modifiant les règles d'affectation ou de distribution des bénéfices prévues aux présents statuts ne peuvent être prises que dans les conditions prévues à l'article 18.5 des statuts.

18.5 – Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE (AGE) :

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

Elle est notamment compétente pour décider :

- La prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- Le retrait d'un associé,
- La transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,

L'assemblée générale est régulièrement constituée si un ou plusieurs associés sont présents ou représentés et possèdent plus de **DEUX TIERS (2/3)** des droits de vote.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant les DEUX**

TIERS (2/3) au moins des droits de vote. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Toutefois, doivent être prise à **L'UNANIMITE**, toute mesure emportant :

- Changement de la nationalité de la société,
- Diminution des droits ou augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers,
- Révocation du gérant.

ARTICLE 19 – EXERCICE SOCIAL

19.1 – Durée de l'exercice :

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

Par exception, le **premier exercice** commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2026**.

19.2 – Comptes sociaux :

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites les recettes et les dépenses.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par simple e-mail ou par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

19.3 – 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 20 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des éventuels frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Toute autre décision d'affectation ou de distribution du résultat ne pourra intervenir qu'après l'approbation des associés réunis dans les conditions de l'assemblée générale ordinaire et statuant à dans les conditions de l'assemblée générale extraordinaire (AGE).

ARTICLE 21 – ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX



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.

Cette considération sociale et environnementale ne constituera qu'une obligation de moyen et non de résultat, qui s'intègre dans une obligation générale de bonne gestion, et qui doit être un des paramètres des décisions des organes de gestion en charge de l'intérêt social.

ARTICLE 22 – MODIFICATION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE

22.1 – Transformation de la société :

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

22.2 – Dissolution de la société :

1°) La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2°) La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

22.3 – Liquidation de la société :

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

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.

En présence d'un démembrement de propriété portant sur les parts sociales au moment de la liquidation de la Société, les actifs attribués aux associés lors de la clôture des comptes ou du partage de ces actifs feront, au choix exclusif de l'usufruitier, soit l'objet d'un partage entre usufruitier et nu-propriétaire en considération des droits de chacun, soit l'objet d'un remploi du démembrement afin de permettre le report des droits de chacun sur ce dernier et ce en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle. En ce qui concerne les sommes qui pourraient être remises aux associés lors de cette même opération, ces dernières seront remises à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil. Dans cette dernière situation, une convention par acte authentique ou acte sous seing privé devra être établie préalablement à l'opération afin de garantir le suivi de la créance du nu-propriétaire.

ARTICLE 23 – 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 24 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE 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.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de **MONTPELLIER**, par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personnalité morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

DESIGNATION DES PREMIERS GERANTS

Les premier gérants (cogérants) de la société sont :

- Monsieur Antoine BLAIN, ci-dessus plus amplement nommée.

Nommé pour une durée indéterminée, **présent et intervenant, et déclarant accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à sa nomination.**

REGISTRE DES BENEFICIAIRE 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 ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

➤ **Actes accomplis avant la signature des statuts :**

Le notaire soussigné indique aux requérants que, 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.

La ratification des statuts par les associés emporte reprise par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée, des engagements pris en cours de formation et donne quitus à l'associé ou au mandataire qui aurait pris de tels engagements au nom et pour le compte de la société en formation.

➤ **Actes accomplis après 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.

➤ **Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation :**

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

1°/ POUVOIRS POUR AGIR AVANT L'IMMATRICULATION :

Les associés confèrent **au gérant**, et à tous clerks de l'Office soussigné, avec la faculté d'agir ensemble ou séparément et de substituer, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société **avant son immatriculation** au registre du commerce et des sociétés, **savoir** :

- **Pouvoirs généraux** : procéder à l'immatriculation de la société et déléguer pour ce faire tous pouvoirs à tout clerk de l'Office soussigné, notamment, à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi ou les règlements.
- **Pouvoirs spéciaux** :
 - **Signer** toute convention comportant jouissance du siège social.
 - **Ouvrir** tout compte bancaire ou postal ;
 - **Accomplir** les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés, et de faire toutes démarches administratives, commerciales, financières et nécessaires à la mise en route de l'exploitation sociale ;
 - **Engager toutes dépenses** en rapport avec la constitution ou l'exploitation future de la Société ;
 - **Faire** tous déplacements et suivre toutes formations nécessaires.

Les associés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes que, dans le cas où pour une raison ou une autre, la Société ne pourrait être immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, l'ensemble des

engagements pouvant résulter de ces actes serait repris à leur compte, avec solidarité entre eux.

2°/ POUVOIRS SPECIAUX POUR ACQUERIR UN BIEN IMMOBILIER AVANT OU APRES L'IMMATRICULATION :

Les **ASSOCIES** déclarent que Monsieur Antoine BLAIN susnommé a signé en qualité de « BENEFICIAIRE » une promesse de vente aux termes d'un acte reçu le 25 juin 2025 par Maître Alexandre FRUTOSO, notaire à VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, visant à l'acquisition de locaux commerciaux dans un ensemble immobilier sis à MONTPELLIER (34000), 16 rue Diderot.

Appartenant à la Société par actions simplifiée SOCIAL INVEST, immatriculée au RCS de PARIS 12EME ARRONDISSEMENT sous le numéro 881 415 491.

Pour un prix de **620 000,00€**.

Cet acte a prévu une faculté de substitution.

Les **ASSOCIES** déclarent souhaiter faire bénéficier la présente société de cette faculté de substitution.

Les **ASSOCIES** confèrent à l'un quelconque des **ASSOCIES**, avec **faculté de substitution**, ou à tous collaborateurs de l'Office notarial de Maître Emmanuel DOSSA, notaire à MONTPELLIER, tous pouvoirs pour **réaliser l'acquisition** de locaux commerciaux dans un ensemble immobilier sis à MONTPELLIER (34000), 16 rue Diderot au nom et pour le compte de la société, et plus spécialement pour agir, **avant** (au nom de la société en formation) **ou après son immatriculation savoir :**

- **Autoriser le dépôt du capital social d'un montant de 180 500,00€** en l'étude du notaire soussigné, et l'utilisation de ce montant pour financer l'acquisition du bien susvisé pour le compte de la société en formation.
- **Signer l'acte authentique** de vente des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés,
- **Accepter la substitution** de la société en qualité d'acquéreur.
- **Signer tous emprunts bancaires** permettant l'acquisition du bien ci-dessus-désigné, et conférer toute garantie, notamment hypothécaire, au prêteur.
- **Payer le prix** de vente correspondant.
- **Accepter la livraison du bien.**
- **Faire toutes déclaration** en ce qui concerne la désignation du bien acquis,
- S'il y a lieu, **rembourser** au vendeur le prorata de l'impôt foncier.
- **Payer** toutes sommes du par l'acquéreur au titre de l'acquisition.
- **Faire** son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures, souscrire toute assurance.
- Et plus généralement : faire toutes déclarations, prendre tous engagements, signer tous actes, nécessaires dans le cadre de cette acquisition ou de son financement.

3°/ POUVOIRS POUR PUBLICATION

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les **ASSOCIES** agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

↳

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent que la société sera soumise à **L'IMPOT SUR LES SOCIETES**. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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.

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.

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 SUR LES PLUS-VALUES

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'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les 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.

DECLARATION ANNUELLE RELATIVE AUX REVENUS PERÇUS AU COURS DE L'ANNEE

La déclaration n° 2072-S et ses annexes (n°2072-S-A et n°2072-S-A2) doit être souscrite par la société dans la mesure où cette dernière a pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier et dont l'activité ou un secteur de son activité consiste en la location non meublée, de locaux d'habitation, de bureaux, d'immeubles à usage industriel et commercial non équipés de moyens d'exploitation, d'exploitations agricoles, de terrains nus.

Les parties reconnaissent avoir été avertis par le Notaire soussigné que le défaut de dépôt de la déclaration dans les délais prescrits ainsi que les insuffisances de déclarations entraînent l'application de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du Code général des impôts et le cas échéant, des majorations prévues aux articles 1728, 1729 et 1731 de ce même code.

Pour l'établissement de cette déclaration, il convient de se rapporter à la notice au lien suivant : https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/2072-s-sd/2018/2072-s-sd_2228.pdf.

AVERTISSEMENT – LOCATION MEUBLEE ET DE NATURE COMMERCIALE

Les profits provenant de la location en meublé effectuée à titre habituel et quelle que soit la qualité de celui qui loue -propriétaire ou locataire principal- relèvent de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BOI-BIC-CHAMP-40-20-20180207, n°1 à 40).

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la SOCIETE, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document 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 est en cours d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements, prévu par les dispositions de l'article R.123-220 du Code de commerce.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

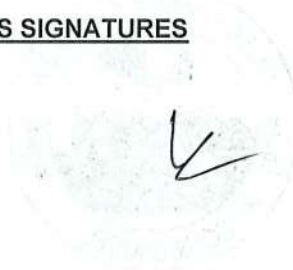
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur vingt-trois pages

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES



POUR COPIE AUTHENTIQUE, certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 24 pages, sans renvoi ni mot nul.

