

116NAT
Société civile Immobilière
au capital de 1 000 Euros
Siège social : Chez M. BOCK Daniel
VILLA EMERAUDE - 1 Place de la République
57600 FORBACH
RCS SARREGUEMINES
912 399 342

STATUTS

Initialement, lors de la création de la société :

- **Monsieur BOCK Frédéric,**
né le 13 Mai 1986 à FORBACH (Moselle),
de nationalité Française,
demeurant 1 Rue des Vergers – 57350 STIRING-WENDEL (Moselle),
célibataire et non lié par un PACS.
- **Monsieur BOCK Daniel,**
né le 25 Juillet 1959 à PARIS (13e),
de nationalité Française,
époux de Madame WURTZ Claudine, née le 25 Septembre 1959 à FORBACH (Moselle), avec laquelle
il demeure au 1 Place de la République – VILLA EMERAUDE – 57600 FORBACH, (Moselle),
Mariés le 09 Mars 1984 à la mairie de STIRING-WENDEL (Moselle) sans contrat de mariage sous la
communauté légale de biens réduite aux acquêts.

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

Consécutivement à la succession des parts sociales du 1^{er} Juillet 2025 :

- **Monsieur BOCK Daniel,**
né le 25 Juillet 1959 à PARIS (13e),
de nationalité Française,
époux de Madame WURTZ Claudine, née le 25 Septembre 1959 à FORBACH (Moselle), avec
laquelle il demeure au 1 Place de la République – VILLA EMERAUDE – 57600 FORBACH,
(Moselle),
Mariés le 09 Mars 1984 à la mairie de STIRING-WENDEL (Moselle) sans contrat de mariage
sous la communauté légale de biens réduite aux acquêts.
- **Madame WURTZ Claudine, épouse BOCK,**
née le 25 Septembre 1959 à FORBACH (Moselle),
de nationalité Française,
épouse de Monsieur BOCK Daniel, né le 25 Juillet 1959 à PARIS (13^e), avec lequel elle
demeure au 1 Place de la République – VILLA EMERAUDE – 57600 FORBACH, (Moselle),
Mariés le 09 Mars 1984 à la mairie de STIRING-WENDEL (Moselle) sans contrat de mariage
sous la communauté légale de biens réduite aux acquêts.

✚ AGE du 24 Septembre 2024 : *Transfert de siège (article modifié n°5)*

✚ AGE du 1^{er} Juillet 2025 : *Modification des associés (article modifié n°8)*
Dispositions de l'article 1832-2 du Code civil
(article modifié n°7)

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

TITRE I FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE

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 ou d'apport, la détention en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, la disposition, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément ;
- le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement, à condition de ne pas en faire perdre le caractère civil.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de 116NAT.

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 » ou des initiales « S.C.I. » 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 : Chez M. BOCK Daniel, VILLA EMERAUDE, 1 Place de la République – 57600 FORBACH (Moselle).

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 extraordinaire des associés.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - COMPTES COURANT D'ASSOCIES

ARTICLE 6 - Apports

- Monsieur BOCK Frédéric apporte à la Société la somme de 999 euros, ci Neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf euros.
Monsieur BOCK Daniel, apporte à la Société la somme de 1 euro, ci Un euro.

Cette somme de 1 000 euros a été intégralement versée dès avant ce jour à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la Banque Crédit-Mutuel, Agence de Stiring-Wendel.

Montant total des apports en numéraire : 1 000 euros.

Récapitulation des apports

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :

- Apports en numéraire : 1 000 euros, ci Mille euros.

Total des apports formant le capital social : 1 000 euros, ci Mille euros.

ARTICLE 7 - Dispositions spécifiques pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens ou pacsés

Dispositions sans objet, les conjoints étant respectivement associés.

ARTICLE 8 - Capital social

Lors de la création de la société :

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

Il est divisé en Mille parts de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1000, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir:

Monsieur BOCK Frédéric, à concurrence de Neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 999, ci 999 parts.

- *Monsieur BOCK Daniel, à concurrence d'Une part correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 000 à 1 000, ci 1 part.*

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts.

Consécutivement à la succession des parts sociales du 1^{er} Juillet 2025:

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

Il est divisé en Mille parts de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1000, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir:

- Monsieur BOCK Daniel et Madame BOCK Claudine, à concurrence de Neuf Cent Quatre Vingt Dix-neuf parts sociales, en indivision, correspondant à des apports en numéraires reçus par voie de succession, numérotées de 1 à 999, numérotées de 001 à 999, ci 999 parts.

Monsieur BOCK Daniel, à concurrence d'Une part sociale, correspondant à des apports en numéraires lors de la constitution de la société, numérotées de 1000 à 1000, ci..... 1 part.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts.

ARTICLE 9 - Augmentation et réduction du capital

- 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.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 11 des présents statuts.

- 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.

ARTICLE 10 - Parts sociales

- Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. 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 parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.
- Démembrement de la propriété des parts sociales :

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions suivantes, où il est réservé à l'usufruitier :

- Autorisation de travaux autres que d'entretien courant ;
- Acquisition, vente et échange des biens appartenant à la société ;
- Emprunt et/ou constitution de toutes sûretés sur les biens appartenant à la société ;
- Approbation des comptes et affectation des résultats et du bénéfice distribuable ;
- Rémunération, nomination et révocation du gérant ;
- Agrément des cessions de parts ;
- Ratification des conventions réglementées ;
- Toute modification statutaire portant sur les droits et pouvoirs des usufruitiers ;

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, les nus-propiétaires devront être convoqués aux assemblées générales, avec voix consultative pour les décisions dont le droit de vote est dévolu aux usufruitiers.

- 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.

ARTICLE 11 - Cession de parts sociales

- 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 de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.
- Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.
- Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

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 «Assemblée générale extraordinaire» 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.

- 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 12 - 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 :
- Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.
- Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

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 à l'unanimité des associés survivants. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. 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, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 1 % l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

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.

ARTICLE 13 - 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 14 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

- 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 ci-après à l'article 22.

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

- Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.
- La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard 3 mois avant la date de clôture de chaque exercice.
- 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 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, moitié de la société, moitié 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 15 - 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 16 - Gérance

16-1 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.

16-2 Gestion des biens et affaires 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 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 représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

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.

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 peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

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.

16-3 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.

16-4 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.

ARTICLE 17 - 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 18 - 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.

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

ARTICLE 19 - 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 20 - 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 10 % 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 de 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 21 - 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.

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 22 - 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 du capital.

ARTICLE 23 - 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 anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 24 - 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.
- 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 25 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier de chaque année et se termine le 31 Décembre de l'année suivante.

Le premier exercice social sera clos le 31 Décembre 2023.

ARTICLE 26 - Comptes sociaux

- Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.
- 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 27 - 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 28 - Affectation et répartition des bénéfices

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'elle aura créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. Toutefois, les associés peuvent décider la prise en charge des pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

Les sommes mises en distribution ne pourront jamais excéder la trésorerie disponible.

A défaut de décision des associés prise en la forme ordinaire, les résultats seront réputés être mis en report à nouveau.

Le gérant est habilité, sous sa responsabilité, à verser aux associés des acomptes à valoir sur la distribution des résultats.

En cas de démembrement des parts sociales, et sauf décision contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, il est convenu ce qui suit :

- 1) L'usufruitier aura droit d'appréhender l'ensemble des dividendes mis en distribution provenant des résultats courants ou des reports à nouveau mis en distribution.
- 2) Le nu-propiétaire aura droit d'appréhender l'ensemble des dividendes mis en distribution par prélèvement sur les réserves.
- 3) En cas de distribution de dividendes provenant de résultats exceptionnels tel que cession d'actifs sociaux, il est convenu ce qui suit :
 - Si l'usufruit est détenu par une personne morale, l'usufruitier aura droit à 2,30 % des sommes mises en distribution comme provenant de la cession d'actifs sociaux par année d'usufruit restant à courir ;

- Si l'usufruit est détenu par une personne physique, les droits de l'usufruitier se reporteront sur les sommes distribuées, l'usufruitier disposant alors d'un quasi-usufruit sur lesdites sommes.
- 4) De même, et sauf convention contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, il est convenu que l'usufruitier devra supporter les pertes.
 - 5) Il est encore précisé qu'en cas de démembrement de propriété, et sauf convention contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, les droits de l'usufruitier se reporteront sur le boni de liquidation. Les actifs, objet du boni, seront attribués en démembrement de propriété.

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

ARTICLE 29 - 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 30 - 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 31 - 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 32 - 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 et annexé aux présents statuts pour la Société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

ARTICLE 33 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Les soussignés donnent mandat à la personne désignée dans la rubrique « Mandat » (ci-après) de prendre, pour le compte de la société, les engagements nouveaux qui sont déterminés et dont les modalités sont précisées en un acte spécial annexé aux présents statuts. L'immatriculation de la société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 34 - Option pour l'impôt sur les sociétés

Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 35 - Publicité - Pouvoirs


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

Fait à STIRING-WENDEL,
le 22 Février 2022.

Fait en 5 originaux,

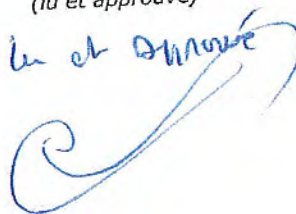
M. BOCK Frédéric,

Gérant, Associé
(lu et approuvé)

lu et approuvé


M. BOCK Daniel

Associé
(lu et approuvé)

lu et approuvé


Mme WURTZ Claudine,
épouse de M. BOCK Daniel
(Intervention - Article 7)
(lu et approuvé)

lu et approuvé

BOCK

ANNEXE I - ETAT DES ENGAGEMENTS A SOUSCRIRE POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Conformément aux engagements pris sous l'article 33 des statuts, les fondateurs de la Société Civile Immobilière **116NAT** donnant mandat à Monsieur BOCK Frédéric, associé et gérant, demeurant 1 Rue des Vergers – 57350 STIRING-WENDEL, à l'effet de conclure au nom et pour le compte de la société civile en cours de formation les actes, conventions ou engagements suivants :

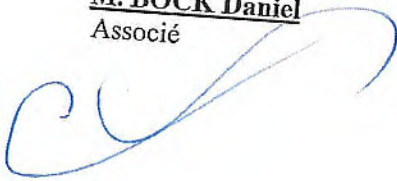
- Formalités de création de la Société civile Immobilière ;
- Ouverture d'un compte bancaire ;
- Acquérir pour la valeur de 50 000 €, le logement situé au 1^{er} étage du 116 Rue Nationale, 57350 STIRING-WENDEL.
- Faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command.
- Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers- inscrits, délégués ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le recours serait nécessaire ;
- Emprunter de toute personne ou établissement financier, en une ou plusieurs fois, sous les conditions de taux et de durée que le mandataire jugera convenables, toute sommes nécessaires pour couvrir l'acquisition, les charges accessoires, les éventuels travaux et le coût de la promotion immobilière qui est envisagée ;
- Obliger la société au remboursement du capital et au paiement des intérêts stipulés de la manière et aux époques qui auront été convenues ;
- A la sureté de cet emprunt, en principal, intérêts et accessoires, consentir toute hypothèque sur les biens acquis ;
- Faire toutes déclarations quant à l'affectation de la somme empruntée, obliger la société ou les associés conjointement pour le cas où elle ne serait pas constituée, à effectuer cet emploi ;
- Pour le cas où la somme empruntée est destinée au paiement du prix d'une acquisition en tout ou en partie, faire toute déclaration lors du paiement du prix sur l'origine des deniers, afin de faire bénéficier le prêteur du privilège de prêteur de deniers.
- Faire toutes déclarations au sujet de l'assurance incendie, céder au prêteur jusqu'à due concurrence et ce, par préférence à la société ou aux associés, pour le cas où la société ne serait pas constituée, l'indemnité qui pourrait être due par les compagnies d'assurances en cas de sinistre. Consentir à toutes significations des actes d'obligation.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.
- La mise en location du bâtiment acquis et effectuer les travaux de mise en conformité.
- Soumettre la société forcée immédiate conformément aux dispositions du code local de procédure civile.
- Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités ;

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, faire toutes déclarations et affirmations, verser toute somme. L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par celle-ci des engagements décrits ci-dessus.

Les soussignés dont les prénoms, nom, domicile et qualité figurent en tête des présentes déclarent avoir pris connaissance de l'état des engagements et les approuver entièrement.

M. BOCK Frédéric,
Gérant, Associé

M. BOCK Daniel
Associé



ANNEXE II - CONDITIONS ET MODALITES DES AVANCES EN COMPTE COURANT

Les sommes mises à disposition de la société sous forme d'avances en compte courant peuvent être remboursées à tout moment, sur demande de l'associé, à condition toutefois que la trésorerie le permette.

M. BOCK Frédéric,
Gérant, Associé



M. BOCK Daniel
Associé

