

4-6 RB

Société civile immobilière
Au capital de 960 Euros

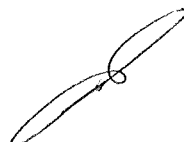
6 cours Raphaël Binet
35000 RENNES

880 974 753 RCS RENNES

STATUTS

Mis à jour le 30 juin 2025

Certifiés conformes
La gérance

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated loop with a small circle at the end.

TITRE I. –
FORME. DÉNOMINATION. OBJET. SIÈGE DURÉE. EXERCICE SOCIAL.

Article 1.- Forme.

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les décrets pris pour son application, ainsi que par les présents statuts.

Article 2.- Objet social.

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, la location et l'administration de tous biens et droits immobiliers ;
- l'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la gestion, l'administration et la cession de ces parts sociales ;
- la souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;
- la constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions, souscriptions, entretiens ou rénovations ;
- à titre exceptionnel, la vente ou l'apport des biens et droits immobiliers et des parts sociales dont elle est propriétaire ;
- et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Article 3.- Dénomination sociale.

La dénomination de la Société est : **4-6 RB**.

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots « société civile immobilière » ou des initiales « S.C.I. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

Article 4.- Siège social.

Le siège de la Société est fixé à : **RENNES (35000), 6 cours Raphaël Binet**.

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5.- Durée.

La durée de la Société est de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, dans les conditions prévues aux présents statuts.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

A défaut, tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

Article 6.- Exercice social.

L'exercice social a une durée de douze (12) mois.

Il débute le premier janvier pour se terminer le trente-et-un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au **31 décembre 2020**.

TITRE II. –
APPORTS. CAPITAL SOCIAL.

Article 7.- Formation du capital

Les associés fondateurs ont consenti à la Société les **apports en numéraire** suivants, savoir :

- Monsieur **Tanguy CATHOU** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €
- Madame **Hélène CATHOU** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €
- Madame **Virginie DESHAYES** :
la toute propriété d'une somme de soixante Euros, ci 60 €
- Monsieur **Fabien DESHAYES** :
la toute propriété d'une somme soixante Euros, ci 60 €
- Monsieur **Éric FOUCHÉ** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €
- Monsieur **Renaud LE CAMUS** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €
- la société **L'AVVENTURA** :
la toute propriété d'une somme de deux cent quarante Euros, ci 240 €
- la société **LOU-A** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €
- la société **KERCAMBRE** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €
- la société **RLCMG** :
la toute propriété d'une somme de cent vingt Euros, ci 120 €

Soit au total la somme de mille deux cents Euros 1.200,00 €

Ces apports devront être versés dans la caisse sociale au fur et à mesure des besoins de la Société, sur simple appel de la gérance, et au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de ce jour.

À défaut de versement pour cette date, et huit (8) jours après une mise en demeure restée sans effet, les sommes dues seront productives d'un intérêt au taux légal, sans préjudice de toute mesure d'exécution.

Aux termes d'un acte unanime des associés en date du 20 mars 2025 et d'un acte portant décisions de la gérance en date du 30 juin 2025, le capital social a été ramené de mille deux cents (1.200) Euros à neuf cent soixante (960) Euros, par voie de rachat puis annulation de 240 parts sociales.

Article 8.- Capital social.

Le capital est fixé à la somme de **NEUF CENT SOIXANTE (960) Euros**. Il est divisé en neuf cent soixante (960) parts sociales, d'une valeur nominale d'un (1) Euro chacune, numérotées de 1 à 960, entièrement souscrites et libérées, et réparties entre les associés de la manière suivante :

- à Monsieur **Tanguy CATHOU** : la nue-propriété de deux cent quarante parts 240 parts numérotées de 1 à 240
sous l'usufruit bénéficiant à la société **L'AVVENTURA** jusqu'au 30 juin 2037

- à Madame **Hélène CATHOU** : la nue-propriété de deux cent quarante parts 240 parts numérotées de 241 à 480
sous l'usufruit bénéficiant à la société **L'AVVENTURA** jusqu'au 30 juin 2037

- à Madame **Virginie DESHAYES** : la nue-propriété de cent vingt parts 120 parts numérotées de 481 à 600
sous l'usufruit bénéficiant à la société **LOU-A** jusqu'au 30 juin 2037

- à Monsieur **Fabien DESHAYES** : la nue-propriété de cent vingt parts 120 parts numérotées de 601 à 720
sous l'usufruit bénéficiant à la société **LOU-A** jusqu'au 30 juin 2037

- à Monsieur **Éric FOUCHÉ** : la nue-propriété de deux cent quarante parts 240 parts numérotées de 721 à 960
sous l'usufruit bénéficiant à la société **KERCAMBRE** jusqu'au 30 juin 2037

Total égal au nombre de parts composant le capital social :
neuf cent soixante parts 960 parts

Article 9.- Augmentation du capital.

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

1.- La création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. La décision qui procède à l'augmentation en fixe les modalités (émission au pair ou avec primes, délai de souscription...) ;

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

3.- Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts de la société, l'exercice du droit de souscription ou d'attribution de parts nouvelles est réglé comme suit :

➤ Le droit de souscription ou d'attribution doit être exercé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

En l'absence de versement de fonds complémentaires, les parts nouvelles restent soumises au démembrement de propriété.

En cas de versement de fonds complémentaires, les parts nouvelles correspondantes appartiennent à l'usufruitier pour l'usufruit et au nu-propriétaire pour la nue-propriété si ces versements sont effectués conjointement ou au moyen de fonds eux-mêmes démembrés. En revanche, en cas d'apport de numéraire par l'un ou l'autre du nu-propriétaire ou de l'usufruitier seulement, les parts nouvelles correspondantes appartiennent en pleine propriété à la personne qui a versé les fonds.

➤ Si un titulaire de droits démembrés n'a pas demandé la souscription ni donné son accord à la vente desdits droits dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'ouverture de la période de souscription, il est réputé avoir négligé d'exercer les droits de souscription ou d'attribution. Dans ce cas, l'autre titulaire de droits démembrés est autorisé à exercer seul le droit de souscription ou d'attribution, ou à vendre les droits.

Le produit de la vente des droits démembrés est lui-même démembré. Quant aux parts ainsi souscrites, elles restent soumises au même démembrement de propriété si aucun versement

de fonds n'est requis ou nécessaire. En revanche, elles appartiennent en pleine propriété à celui d'entre eux qui aura exercé seul les droits correspondants et versé les sommes nécessaires à leur souscription.

Article 10.- Réduction du capital.

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération. La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

TITRE III. **PARTS SOCIALES**

Article 11.- Représentation des parts.

Les parts sociales ne sont pas négociables. Leur propriété résulte seulement des statuts de la société, des actes qui les modifieraient, des cessions et mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.

Une copie de ces documents, certifiée conforme par la gérance, sera délivrée aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Article 12.- Libération des parts.

Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement au plus tard le jour de l'inscription modificative au registre du commerce et des sociétés consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

La décision des associés relative à une augmentation de capital en numéraire fixe les modalités de libération des parts nouvelles.

Tous versements peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Article 13.- Droits attachés aux parts sociales.

1.- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle donne droit, ainsi qu'il est dit ci-après, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation.

2.- Les héritiers, légataires, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens, valeurs et documents de la société, ni en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

3.- Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés est tenu indéfiniment des dettes sociales conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4.- L'usufruitier a la qualité d'associé.

L'usufruit de chaque part sociale donne droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 30 des statuts.

Il donne aussi droit de participer aux décisions collectives, dans celles prévues à l'article 28 des statuts.

Après la dissolution de la société ou une annulation de parts résultant d'une réduction de capital ou autrement, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des deux options suivantes :

- Soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas de distribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien mis en distribution ;
- Soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

5.- L'usufruit dont la société L'AVVENTURA est titulaire sur les quatre cent quatre-vingts (480) parts sociales, numérotées de 1 à 480, à raison de la convention conclue entre les associés fondateurs, a un caractère temporaire et s'éteindra de plein droit le 30 juin 2037.

En conséquence, Monsieur **Tanguy CATHOU**, nu-proprétaire, recouvrira la pleine propriété des deux cent quarante (240) parts sociales, numérotées de 1 à 240, à compter du 1^{er} juillet 2037.

En conséquence, Madame **Hélène CATHOU**, nue-proprétaire, recouvrira la pleine propriété des deux cent quarante (240) parts sociales, numérotées de 241 à 480, à compter du 1^{er} juillet 2037.

L'usufruit dont la société **LOU-A** est titulaire sur les deux cent quarante (240) parts sociales, numérotées de 481 à 720, à raison de la convention conclue entre les associés fondateurs, a un caractère temporaire et s'éteindra de plein droit le 30 juin 2037.

En conséquence, Madame **Virginie DESHAYES**, nue-proprétaire, recouvrira la pleine propriété des cent vingt (120) parts sociales, numérotées de 481 à 600, à compter du 1^{er} juillet 2037.

En conséquence, Monsieur **Fabien DESHAYES**, nu-proprétaire, recouvrira la pleine propriété des cent vingt (120) parts sociales, numérotées de 601 à 720, à compter du 1^{er} juillet 2037.

L'usufruit dont la société **KERCAMBRE** est titulaire sur les deux cent quarante (240) parts sociales, numérotées de 721 à 960, à raison de la convention conclue entre les associés fondateurs, a un caractère temporaire et s'éteindra de plein droit le 30 juin 2037.

En conséquence, Monsieur **Éric FOUCHÉ**, nu-proprétaire, recouvrira la pleine propriété des deux cent quarante (240) parts sociales, numérotées de 721 à 960, à compter du 1^{er} juillet 2037.

Article 14.- Indivisibilité des parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

À défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé. Les dispositions du présent alinéa sont applicables à chaque nu-proprétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Article 15.- Transfert de parts sociales. Généralités.

Tout transfert entre vifs de parts sociales doit être constaté par acte authentique ou sous seing privé. Il n'est opposable à la Société qu'autant qu'il lui aura été signifié par acte d'huissier de justice ou qu'il aura été accepté par elle dans un acte authentique.

Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Article 16.- Transfert de parts sociales. Agrément.

1.- Toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, entre vifs ou à la suite d'un décès, sont soumises à l'agrément préalable des associés de la Société, **à l'exception des transferts entre associés qui sont libres.**

2.- L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant aux conditions des décisions collectives extraordinaires.

3.- A l'effet d'obtenir cette autorisation préalable, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés en indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, le nombre et le prix des parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire – s'il s'agit d'une personne morale, la notification indique l'identité de ses associés ainsi que le nom des personnes physiques qui en assurent le contrôle ultime.

Dans les quinze (15) jours de la notification du projet de cession à la Société, la gérance doit inviter les associés à statuer sur la demande d'agrément, dans l'une des formes prévues à l'article 36 ci-après.

La décision des associés n'a pas à être motivée. La gérance notifie dans les huit (8) jours le résultat de cette délibération des associés à l'associé cédant.

4.- En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant. En cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, ou peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation, avec le consentement du cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, qu'il renonce à la cession projetée.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans les deux (2) mois de la notification de l'agrément. À défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu par voie de fusion ou d'apport ou aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Article 17.- Dissolution et liquidation d'une communauté de biens.

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint, qui ne possédait pas la qualité d'associé, doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 16 des statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 18.- Dissolution et liquidation d'une personne morale.

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable des associés, dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus.

Article 19.- Décès d'un associé.

La transmission de parts sociales pour cause de décès intervient selon les règles fixées à l'article 16.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé personne physique, mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droits de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers) dûment agréés, si besoin est.

Les ayants-droits de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze (15) jours de la production de ces pièces, les associés statuent sur l'agrément du ou des ayants droit si celui-ci est requis.

Article 20.- Retrait.

1.- Tout associé qui entend se retirer de la Société, totalement ou partiellement, doit justifier d'un juste motif. Le retrait exige l'accord des associés donné par décision collective extraordinaire. La révocation du gérant n'est pas une cause légitime de retrait ni pour ce dernier, ni pour un associé.

2.- L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. À défaut d'accord entre les parties, la requête sollicite également le président du tribunal sur l'échéancier de règlement des droits sociaux de l'associé retrayant.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se retrouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la Société.

3.- Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts, le retrait ne peut être demandé que conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. Le sort des parts démembrées est réglé conformément aux stipulations de l'article 13.4 ci-dessus.

Article 21.- Nantissement.

1.- Le nantissement des parts sociales doit être effectué par acte authentique ou sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Il n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité requises. Tout projet de nantissement doit être soumis à l'agrément des associés de la Société dans les mêmes conditions que les projets de cessions de parts visées à l'article 16 des présentes. Le consentement au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales si cette réalisation est notifiée un (1) mois avant la vente, aux associés et à la société.

2.- Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire intervenue entre eux, réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun membre de la société n'exerce cette faculté, la société peut elle-même racheter les parts en vue de leur annulation.

3.- Lorsque les associés de la Société n'ont pas donné leur consentement au nantissement ou lorsque l'associé débiteur a omis de leur notifier ce nantissement, la mise en vente des parts nanties doit être notifiée à la Société et aux associés un (1) mois avant la vente. Dans ce délai, les associés peuvent décider soit de l'acquisition des parts dans les conditions prévues à l'article

16 ci-dessus, soit de la dissolution de la société. Si la vente forcée a lieu, les associés ou la Société elle-même peuvent exercer la faculté de substitution, conformément au paragraphe 2 ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE IV. **GÉRANCE**

Article 22.- Nomination de la gérance.

1.- La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective extraordinaire des associés.

Par exception, les premiers cogérants seront nommés à l'article 39 des statuts.

2.- Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la société.

Article 23.- Fin des fonctions de la gérance.

Un gérant peut démissionner, mais seulement pour cause légitime.

Les associés peuvent mettre fin avant terme aux fonctions d'un gérant par décision collective extraordinaire des associés ; le gérant, s'il est associé, prenant part au vote.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société.

Article 24.- Pouvoirs de la gérance.

1.- Dans leurs rapports entre eux ou avec les associés, le ou les gérants pourront accomplir tous les actes que demande l'intérêt de la Société.

2.- Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun des autres de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

3.- Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés, sauf à prendre toutes mesures nécessaires pour le respect des dispositions de l'article 24.1 ci-dessus.

Article 25.- Responsabilité de la gérance.

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Le ou les gérants doivent consacrer tout le temps et tous les soins nécessaires aux affaires de la société.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en

leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE V. – DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 26.- Forme.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes autres décisions peuvent être prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite.

Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte dont un exemplaire s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la Société. Un acte n'est opposable à la Société que lorsque la gérance en a eu connaissance.

Article 27.- Objet des décisions.

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans certains domaines définis par les présents statuts.

Toutes les autres décisions sont de nature ordinaire.

Article 28.- Modalités des décisions.

1.- Les règles de convocation, de délibération et d'information des associés obéissent aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 juillet 1978.

2.- Tout associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé ou par son conjoint, porteur d'un mandat écrit.

Il est rappelé que l'article 1161 du Code civil dispose qu'en matière de représentation des personnes physiques, un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

3.- Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

4.- Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

5.- Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les décisions collectives ordinaires et dans les décisions collectives extraordinaires, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la société, de prorogation de la durée de la société et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-propriétaire.

L'usufruitier de parts sociales dispose ainsi notamment du droit de vote s'agissant de l'aliénation des actifs immobilisés appartenant à la Société.

Toutefois, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il assiste sans voix délibérative, mais avec voix consultative.

Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

6.- Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

TITRE VI. COMPTES SOCIAUX. BÉNÉFICES. AFFECTATIONS. PERTES

Article 29.- Comptabilité. Comptes sociaux.

La société procède à l'enregistrement comptable des opérations sociales en conformité des usages dans l'activité exercée.

A la clôture de l'exercice, la gérance dresse les comptes permettant de dégager le résultat et établit le rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé et comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues. Ce rapport, les comptes annuels, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par simple lettre, quinze (15) 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.

Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes dudit exercice.

Article 30.- Répartition des bénéfices et des pertes.

1.- Les produits de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris tous amortissements et provisions destinés à faire face à des pertes ou des charges probables, constituent le bénéfice net ou les pertes de l'exercice.

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

Après approbation du rapport de la gérance, ce bénéfice distribuable est à la disposition des associés et réparti à proportion des droits de chacun d'eux dans le capital social. Il peut, pareillement, sur proposition de la gérance, être affecté, en tout ou en partie, à toutes réserves générales ou spéciales dont les associés décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu, ou encore être reporté à nouveau.

Si les comptes d'un exercice social se soldent par une perte, il appartient alors aux associés, statuant par décision ordinaire, soit de reporter à nouveau cette perte sur le ou les exercices suivants en vue d'être amortie par les premiers bénéfices ultérieurs, soit de la faire supporter par eux immédiatement, selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

2.- En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :

- Le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;
- Tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Tout dividende prélevé sur le résultat courant de l'exercice profitera à l'usufruitier seul.

Tout dividende prélevé sur le résultat exceptionnel d'un exercice profitera conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier, en appliquant, au choix de l'usufruitier seul, l'une des deux options suivantes :

- Soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas de distribution par la société d'un actif consommable, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas de distribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien distribué ;

- Soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Toutefois, un dividende précipitaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant.

Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le nu-propriétaire.

3.- En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, l'usufruitier bénéficiera du choix entre les deux mêmes options que celles ci-dessus pour les sommes ou actifs mis en distribution et prélevés sur les réserves.

De la même manière qu'au 30.2 ci-dessus, un dividende précipitaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant.

Article 31.- Comptes courants d'associés.

Les associés peuvent, avec le consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds disponibles dans les caisses de la société en compte de dépôt ou en compte courant.

Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées d'un commun accord entre la gérance et les titulaires. Dans le cas où l'avance est faite par la gérance unique, ces conditions sont déterminées d'un commun accord entre elle et les associés.

TITRE VII. – DISSOLUTION. LIQUIDATION

Article 32.- Dissolution.

La société n'est pas dissoute de plein droit par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement ou le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du ou des gérants.

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.

Article 33.- Désignation du liquidateur.

La société est liquidée par les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas le liquidateur est désigné par décision de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Article 34.- Opérations de liquidation.

Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles.

Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et plus généralement fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

Toutes décisions, notamment relatives au mode de liquidation et à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, sont prises dans les conditions prévues pour les décisions collectives ordinaires.

Tous pouvoirs sont conférés aux liquidateurs pour opérer, en espèces, le remboursement des apports et la répartition entre associés du boni de liquidation.

Article 35.- Partage.

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices, en tenant compte des dispositions de l'article 30 pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Cependant tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

TITRE VIII. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36.- Notification.

Toute notification en vertu des dispositions des présents statuts sera valablement effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire ou par lettre remise contre récépissé.

Article 37.- Contestations.

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout associé devra faire éléction de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile.

À défaut d'éléction de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

Article 38.- Régime fiscal de la Société et dispositions fiscales diverses.

1.- La Société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts.

2.- Les associés 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 990 E 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 n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code Général des Impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France 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.

3.- En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, la charge fiscale correspondant au résultat réalisé par la société à raison de ces parts démembrées sera répartie entre usufruitier et nu-propriétaire de la manière suivante :

- l'usufruitier supportera l'impôt afférent au résultat courant dont il aura la libre disposition,
- le nu-propiétaire supportera quant à lui l'impôt afférent au résultat exceptionnel, étant précisé que ces notions sont celles définies à l'article 30 ci-dessus.

Ainsi chacun des usufruitier et nu-propiétaire supportera l'impôt relatif aux revenus et plus-values dont il a la disposition.

La même règle de répartition s'appliquera aux déficits et moins-values : le résultat courant et les moins-values sur l'actif circulant seront supportés par l'usufruitier et les moins-values sur l'actif immobilisé seront supportées par le nu-propiétaire.

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre usufruitier et nu-propiétaire de droits sociaux, au sens des dispositions réglementaires en vigueur (BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20).

4.- Les associés déclarent être informés que la cession de parts de la Société dans les trois (3) ans de la réalisation d'un 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.

5.- Les associés déclarent être informés que la taxation de la société à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent (10%) du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 §320).
