SOCIÉTÉ CIVILE
« ABAQUE »
304 route de Sur Fattier
74230 SERRAVAL

Suite à l'assemblée générale extraordinaire intervenue le 26 novembre 2015 la société à responsabilité limitée ABAQUE a été transformée en une société civile immobilière aux caractéristiques suivantes.

ARTICLE PREMIER : FORMATION
Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une Société Civile régie par les dispositions du titre IX du livre Troisième du Code Civil et par les règlements pris pour son application.

ARTICLE DEUX : OBJET
La Société a pour objet l'acquisition, la location, l'échange ou tout contrat portant sur des propriétés immobilières bâties ou non. La société pourra également mettre à disposition son bien à toute personne désigné par les associés à l'unanimité sans en attendre de redevance. L'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement du-dit immeuble ou de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement.
La société pourra détenir toutes participations dans d'autres sociétés.

ARTICLE TROIS : DÉNOMINATION
La dénomination de la Société est SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « **ABAQUE** »

ARTICLE QUATRE : SIÈGE SOCIAL
Le siège de la Société est fixé au 304 route de Sur Fattier 74230 SERRAVAL.
Il peut être transféré partout ailleurs par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE CINQ : DURÉE
I - La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

II - Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des 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 la décision prévue ci-dessus.

III - La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée, ou avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi et notamment celles ci après évoquées aux présents statuts.

En cas de décès, il est fait application des dispositions de l'article 12-II ci-après. Dans les cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens, règlements judiciaires, l'associé se retire d'office de la Société et il est fait application des dispositions de l'article 12-I, à l'exception de celles se rapportant au délai de préavis, à moins que les autres associés, unanimes, ne décident la dissolution anticipée.

ARTICLE SIX : CAPITAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de 100 000 (CENT MILLE) euros, montant des apports des associés. Il est divisé en 5 000 (CINQ MILLE) parts sociales de 20 (VINGT) euros chacune attribuées aux associés, savoir :

*** Monsieur Xavier BOUDIER :**
L'usufruit de 2.750 parts, numérotées de **2** à **2.751**.
La pleine propriété de 2.249 parts, numérotées de **2.752** à **5.000**.

*** Madame Marilyne GALÉA :**
La pleine propriété de 1 parts, numérotée **1**.

*** Monsieur Thomas BOUDIER :**
La nue-propriété de 1.375 parts, numérotées de **2** à **1.376.**

*** Madame Karine BOUDIER :**
La nue-propriété de 1.375 parts, numérotées de **1.377** à **2.751.**

ARTICLE SEPT : MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL
Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti, selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci, selon tout mode approprié ;
En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible.
La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés ; le tout à défaut d'autre décision des associés.

ARTICLE HUIT : PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS
I - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 22 et 23 ci-après.
II - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. L'associé qui n'auraient apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.
Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.
III - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.
Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.
Une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la Société.

ARTICLE NEUF : PARTS SOCIALES - CESSIONS - AGRÉMENT -
I - Les cessions de parts sociales consenties à un autre associé, aux ascendants ou descendants du cédant, seront dispensées d'agrément. Les cessions consenties à d'autres personnes devront être agréées par la collectivité des associés statuant à l'unanimité.
II - Le projet de cession est notifié par le cédant à la Société puis à chacun des autres associés. La gérance provoque la décision des associés.

Avant toute notification au cédant d'une décision de refus d'agrément, la gérance dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet de cession à la Société doit rappeler aux autres associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article des statuts.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa qui précède, l'associé cédant ou le plus diligent des associés peut convoquer lui-même l'assemblée des associés sans mise en demeure préalable à la gérance et sans nécessité de suivre les dispositions du 2ème alinéa de l'article 19.II ci-après.

Les gérants non associés sont convoqués à cette assemblée dont l'ordre du jour porte exclusivement sur l'agrément du projet de cession. Si l'assemblée était convoquée avec le même ordre du jour à des dates et heures distinctes, seule serait retenue la convocation faite pour les jours et heures les moins éloignés mais respectant néanmoins les délais et forme de convocation fixés à l'article 19 ci-après.

Toute décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance au cédant et à chacun des autres associés.

III - En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la notification faite au cédant. A défaut de régularisation dans ce délai dû à la défaillance du cédant, celui-ci est réputé avoir renoncé à toute cession.

IV - Lorsque l'organe compétent n'entend pas agréer le projet de cession, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la notification prévue au premier alinéa du § II du présent article, l'agrément du projet de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé dans le même délai, la dissolution de la Société. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la Société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés, contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la Société et à chacun des coassociés, y compris le cédant, dans un délai de quinze jours, à compter de la notification au demandeur de l'avis spécifié au 3ème alinéa du § II ci-dessus.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus mais le cas échéant, dans la limite des demandes, Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la gérance peut proposer la candidature d'un ou plusieurs acquéreurs lesquels doivent être agréés par l'organe compétent mais la gérance peut également proposer aux associés, consultés en conséquence, de faire racheter les parts par la Société ; dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit d'un montant de la valeur nominale des parts rachetées.

En même temps que la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai - qui ne peut être inférieur à un mois - pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé. L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Cédants et candidats sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les deux mois de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, à moins que la Société ne décide de racheter elle-même les parts ; le cas échéant et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué doit lui-même être agréé par l'organe compétent. A défaut de substitution opérée dans le délai de trois mois prévu au deuxième alinéa § IV, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

V - Le prix du rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains du notaire par la gérance.

VI - La régularisation des cessions incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la Société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

VII - Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non-réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

VIII - Les dispositions des paragraphes I à VII ci-dessus sont applicables à tous modes de cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées.

IX - Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la Société qu'aux autres associés.

X - Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et aux présents statuts.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

XI - Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues au § II ci-dessus.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions du § IX ci-dessus aient été respectées.

Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée au § X, alinéas 2 et 3, ci-dessus.

XII - Les notifications visées sous le présent article ont lieu, savoir :

Par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit du projet de cession ou de nantissement de parts sociales en vue de l'agrément du cessionnaire ou de créancier nanti ou encore de la renonciation au projet de cession, de la date de réalisation forcée des parts ;

- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception s'il s'agit des décisions de la Société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la Société;
- Par acte d'huissier de justice s'il s'agit de la signification à la Société d'un acte de nantissement sous seing privé qui n'a pas été accepté par la Société dans un acte authentique.

ARTICLE DIX : PARTS SOCIALES - CESSIONS - CONSTATATION -

La cession des parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre dans les cas et conditions prévues à l'article 1595 du Code Civil, 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 ONZE : RETRAIT OU DÉCES D'UN ASSOCIÉ

I - Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation de l'unanimité des autres associés.

La demande de retrait doit être notifiée à la Société et à chacun des coassociés SIX mois au moins avant la date d'effet ci-dessus fixée.

Le retrait peut également être autorisé par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait implique en outre offre préalable faite aux coassociés de leur céder les parts concernées par la demande, la Société n'étant pas tenue de racheter que celles des parts dont les coassociés n'auraient pas proposé le rachat. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la Société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise.

Les associés notifient leur proposition d'achat à la Société dans le mois de la notification a eux faite du retrait. La gérance opère la répartition a proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la Société et dans la limite de la demande. Le surplus des parts non attribuées est racheté, s'il y a lieu, par la Société ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordé à un associé oblige la Société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les 15 jours de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant et il est procédé, le cas échéant comme dit à l'article 10-VI ci-dessus.

Il est opéré dans les conditions ci-dessus stipulées dans les cas de retrait évoqués aux articles 5 et 13-III des présents statuts.

II - En cas de décès d'un associé, ses héritiers en ligne directe sont de plein droit associés, sans qu'il leur soit besoin d'obtenir un agrément ; mais ils ne peuvent faire valoir leur droit qu'après avoir notifié à la Société leurs qualités héréditaires et en avoir justifié.

Quant aux autres héritiers et ayants droit, ils ne deviennent associés qu'avec le consentement de la collectivité des associés suivant décision de nature extraordinaire.

Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article 10 précédent.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la Société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur (ou à leur part dans ces droits), déterminés dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE DOUZE : GÉRANCE - DÉSIGNATION - DÉMISSION - RÉVOCATION -

I - Nomination - La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales désignées pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

II - Démission - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

La démission n'est recevable en tout état de cause - si la gérance est unique - qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

La démission d'un gérant s'il est associé lui ouvre une faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 12-I ci-dessus.

III - Révocation - Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective ordinaire.
La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime.
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.
IV - Si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé - à supposer qu'il ne puisse lui-même convoquer l'assemblée - peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.
Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.
V - Publicité - La nomination ou la cessation de fonctions du gérant donne lieu à la publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.
Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.
Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

ARTICLE TREIZE : GÉRANCE - POUVOIRS -
I - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social, y compris l'acquisition d'immeubles, la prise d'emprunt et la constitution de toutes suretés réelles.
En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.
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.
Sauf à respecter les dispositions prévues au II du présent article, les gérants peuvent constituer hypothèque ou tout autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.
II - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion et de disposition que demande l'intérêt social.
Si il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à aucun d'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.
III - La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : " Pour la Société, Le Gérant ou l'un des gérants".
IV - Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

ARTICLE QUATORZE : GÉRANCE - RÉMUNÉRATION
Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.
Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE QUINZE : GÉRANCE - RESPONSABILITÉ
I - 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 la gestion.
Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, 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.
II - Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE SEIZE : DROIT DE COMMUNICATION ET QUESTIONS ÉCRITES

Une fois par an tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux.

A tout moment un associé peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE DIX-SEPT : DÉCISIONS COLLECTIVES - NATURE - MAJORITÉ -

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire ou extraordinaire.

I - Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que l'une de celles visées au § IV du présent article.

II - Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- Celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés - ou des pertes encourues.
- Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats ;
- Celles s'appliquant à la nomination ou à la révocation du ou des gérants.

III - Les décisions de nature extraordinaire - sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts - sont prises par la majorité en nombre des associés représentant les deux tiers du capital social.

IV - Les décisions de nature ordinaire sont prises par des associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE DIX-HUIT : DÉCISIONS COLLECTIVES - MODALITÉS

I - Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

II - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation écrite nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard du gérant à remplir l'une des obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la Société est dépourvue de tout gérant.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des jours et heures distincts, seule est retenue et régulière la convocation faite pour les jour et heure les moins éloignés étant entendu qu'auront été respectés les délais et forme prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter, à ses frais, du président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la Société.

III - Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception postées, 15 jours avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte du projet des résolutions et le rapport de la gérance.

Tous autres documents nécessaires à l'information des associés, tels que les rapports des organes de contrôle et de surveillance s'il en existe, sont, en outre, tenus à leur disposition au siège social. Ils

peuvent en prendre connaissance ou copie ou encore demander qu'ils leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.
En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.
Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la Société dans les 25 jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.
Les documents visés au deuxième alinéa du présent paragraphe sont obligatoirement joints à la lettre de consultation.
IV - L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ; à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.
Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé (ou par son conjoint) justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de deux associés.
Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, ou les co-associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires. La gérance peut enjoindre aux indivisaires de procéder ou faire procéder à la désignation dans les 8 jours. A défaut, la gérance provoque elle-même la désignation du mandataire commun.
Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, sauf pour les décisions concernant la modification des statuts.
V - Toute délibération est constatée par un procès verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président de séance, les noms et prénoms des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapport soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Le procès verbal est établi et signé par les gérants, et s'il y a lieu, par le président de séance. Il est également signé par tous les associés présents ; si le procès verbal n'est pas établi à l'issue de la séance, il est établi une feuille de présence qui est signée par tous les associés présents et les mandataires d'associés, et certifiée exacte par le président de séance.
En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé ainsi que de la justification du respect des formalités prévues au § III du présent article. Le procès verbal est signé par les gérants.
Les copies ou extraits de procès verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant ou par un liquidateur.
VI - Les procès verbaux de décision collective des associés sont établis, les actes sous seings privés ou les procès verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés, à leur date respective, sur le registre spécial des délibérations prévu à l'article 45 du décret N. 78-704 du 3 Juillet 1978. Les mentions contiennent obligatoirement l'indication de la forme, de l'objet et des signataires de l'acte. Le document est lui-même conservé par la Société pour en permettre la consultation en même temps que le registre.
VII - Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

ARTICLE DIX-NEUF : ANNÉE SOCIALE
L'année sociale commence le 1er Janvier et se termine le 31 Décembre de la même année.

ARTICLE VINGT : BÉNÉFICES - COMPTES SOCIAUX - APPROBATION
Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.
Les écritures de la Société sont tenues, en partie double, selon les normes du plan comptable national ainsi que, le cas échéant, du plan comptable particulier à l'activité visée à l'article 2 ci-dessus.

Les comptes de l'exercice tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.
Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les 6 mois à compter de la clôture de la période de référence écoulée. Ce rapport est joint à la lettre de convocation ou de consultation. En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé au moins dix jours avant la date d'intervention de cet acte.

ARTICLE VINGT-ET-UN : RÉSULTATS - AFFECTATION ET RÉPARTITION

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.
Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, ou de le mettre à la libre disposition des associés en compte courant ouvert dans les livres de la société.
Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés à proportion, pour chacun d'eux, de sa part dans le capital social. Elles sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés, soit à défaut de la gérance.
Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.
Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital.

ARTICLE VINGT DEUX : DISSOLUTION - LIQUIDATION

I - La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.
La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.
A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention "Société en liquidation", suivie du nom du ou des liquidateurs.
La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à publication de la clôture de celle-ci.
II - La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire, les liquidateurs accomplissement leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit au § III ci-après. Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.
III - Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.
IV - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.
V - La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.
Ni la Société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.
VI - Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant sa nomination.
Lorsque la Société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision, de nature ordinaire, nécessaire.
VII - Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils

poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.
VIII - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.
Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.
Il est 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.
Si les résultats de la liquidation font apparaître un Mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

ARTICLE VINGT TROIS : JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE
La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon des prescriptions réglementaires.
Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

ARTICLE VINGT QUATRE : ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION
Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.
La Société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

ARTICLE VINGT CINQ : FRAIS
Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société, portés en frais généraux dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE VINGT SIX : DISPOSITIONS FISCALES
Les associés optent pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés.

Nouveaux statuts adoptés suite à l'assemblée générale extraordinaire du 26 novembre 2015 procédant à la transformation de la SARL ABAQUE en société civile immobilière.

Mise à jour suite à la donation-partage du 7 juillet 2025

Statuts certifiés conforme et à jour au 7 juillet 2025 par la gérance

Xavier BOUDIER **Marilyne GALEA**