

« JMP9 »

---

Société civile immobilière

Au capital de 1.000 Euros

Siège social: 17 Rue de la République

34500 BEZIERS

RCS BEZIERS 820 238 152

## STATUTS

Mis à jour le 30 juin 2025

=====

Certifiés conformes par le Gérant



## **Les soussignés :**

### **- Mademoiselle Margaux BUESA**

Née le 5 février 1990 à Béziers (34),

De nationalité Française,

Demeurant : Route de Corneilhan – Domaine de Pradines le Bas – 34500 BEZIERS.

Célibataire.

### **- Monsieur Pascal BUESA**

Né le 24 juillet 1967 à Béziers (34),

De nationalité française,

Demeurant : chemin Rural 12 – Cayrou – 34500 BEZIERS.

Marié à Madame Brigitte BARRAU sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Philippe CABANES, Notaire à BEZIERS, préalablement à leur union célébrée le 19 juin 2004.

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

## **TITRE PREMIER - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE**

### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- La détention par voie d'acquisition de biens immobiliers.
- La propriété, la gestion, et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme que ce soit, d'immeubles et terrains que la société se propose d'acquérir ou bâtir, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.
- La possibilité d'affecter des biens sociaux en garantie de prêts souscrits par les associés ou les usufruitiers des parts sociales.
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : « **JMP9** »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret n.84-406 du 30 mai 1984 modifié.

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **17 Rue de la République - 34500 BEZIERS**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

#### ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la société, il a été fait les apports en numéraire suivants :

**- Monsieur Pascal BUESA**

la somme de CINQ CENTS euros,

ci ..... 500,00 €

**- Mademoiselle Margaux BUESA**

la somme de CINQ CENTS euros,

ci ..... 500,00 €

Soit au total la somme de MILLE euros ..... 1.000,00 €

=====

La totalité de ladite somme a été effectivement versée dès avant ce jour, à un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **MILLE euros (1.000 €)**.

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

**- Monsieur Pascal BUESA**

la propriété de 50 parts, n° 1 à 50 ..... 50 parts

**- Mademoiselle Margaux BUESA**

la propriété de 50 parts, n° 51 à 100 ..... 50 parts

Soit un total de : ..... 100 parts

=====

2/ Comme suite à la cession d'usufruit temporaire d'une durée de 29 ans intervenue en date du 7 Septembre 2016 qui prendra fin le 6 septembre 2045, les parts sociales ont été attribuées et réparties de la façon suivante :

**- Monsieur Pascal BUESA**

la nue-propriété de 50 parts, n° 1 à 50 ..... 50 parts en NP

**- Mademoiselle Margaux BUESA,**

la nue- propriété de 50 parts, n° 51 à 100 ..... 50 parts en NP

**- SARL « ABPI »**

L'usufruit temporaire de 50 part, n° 1 à 50..... 50 parts en US temporaire

- **SARL « J2MI »**

L'usufruit temporaire de 50 parts, n° 51 à 100..... 50 parts en US temporaire

Soit un total de :

- 100 parts sociales en NP
- 100 parts sociales en usufruit temporaire qui prendra fin le 6 septembre 2045.

### **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

### **ARTICLE 9 – LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL**

La somme représentative des apports en numéraire sera libérée sur appel de fonds de la gérance et selon les modalités fixées par cette dernière.

Ces appels de fonds seront faits soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par remise en main propre contre récépissé. Ils pourront être effectués par compensation avec une créance liquide et exigible de l'associé sur la société.

## **TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

### **ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

#### **1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes :**

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

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 des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

#### **2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale :**

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement

de tout document établi par la société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après. Chaque part sociale donne droit à une voix.

### 3 - Transmission des droits et obligations des associés :

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 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

## **ARTICLE 13 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

## **TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 14 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

#### 1 - Cession entre vifs.

Les parts sociales sont librement cessibles uniquement entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'associé souhaitant céder ses parts sociales notifiera le projet de cession à la société avec indication du cessionnaire, du nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les nom, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux).

Dans un délai de 1 mois de cette notification, le Gérant en adressera copie à tous les associés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de 1 mois à compter de la première présentation du recommandé portant copie de la notification adressée par le Gérant, les associés doivent se prononcer sur l'agrément ou non du cessionnaire. Cette décision est notifiée au Cédant dans le délai de huit jours suivant l'expiration de ce délai d'un mois.

Si la décision sur l'agrément ou non du Cessionnaire n'est pas notifiée dans ce délai, la cession sera considérée comme acceptée tacitement par tous les associés.

La décision d'agrément ou de refus sera prise à la majorité des associés représentant au moins les trois-quarts du capital social, pour les cessions à des tiers étrangers à la société.

Le cédant ne peut pas prendre part au vote et ses parts sociales ne sont pas prises en compte dans le calcul du quorum.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, l'associé Cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. La cession des parts sociales doit être réalisée au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la décision d'agrément, à défaut de réalisation de la cession dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai de 3 mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts sociales de l'associé Cédant par un ou plusieurs associés.

Si le rachat des parts sociales n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai de trois mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

En cas d'acquisition des parts sociales par la Société, celle-ci est tenue, dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition, de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des parts sociales par un ou plusieurs associés ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, le prix sera déterminé par un expert, désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible, avec mission de fixer la valeur de rachat des parts sociales de la Société.

Les frais d'expertise et les frais de saisine du Tribunal seront supportés par moitié par le Cédant et par moitié par le ou les associés acquéreurs ou par la société si celle-ci se porte acquéreur.

L'expert désigné devra procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa désignation. Sa décision sera définitive et liera les parties.

La procédure d'agrément, objet des présentes, s'applique également à la cession de droits de souscription en cas d'augmentation de capital en numéraire et à la cession de droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices.

Il est précisé que la cession de tout ou partie de l'usufruit des parts sociales est libre et n'est pas concernée par la présente procédure d'agrément.

## 2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### 3 - Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code civil.

Le (La) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié(e) par un PACS devra être agréé selon les conditions ci-dessus prévues pour les cessions de parts.

### 4 - Transmission par décès ou par suite de dissolution de communauté.

La transmission des parts sociales par voie de succession ou de liquidation de communauté est soumise à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, sauf pour les héritiers déjà associés, en cas de transmission pour cause de mort, et pour les conjoints déjà associés, en cas de liquidation de communauté.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit, qu'ils soient ou non soumis à agrément, doivent justifier de leur identité et de leur qualité héréditaire auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

### **ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Les associés bénéficient d'un droit de retrait à la date de clôture de chaque exercice social.

Ce droit pourra s'exercer sans condition, mais uniquement pour la totalité des parts sociales détenues dans la Société.

L'intention d'exercer ce droit de retrait devra être signifiée à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 3 mois au moins avant la date de clôture de l'exercice.

En cas d'exercice du droit de retrait, la Société et/ou les autres associés s'engagent à acquérir ou à faire acquérir les parts détenues par l'associé qui en bénéficie dans un délai maximum de 3 mois à compter de la réception de la notification susvisée.

Si le rachat est effectué directement par les autres associés de la Société, les titres de l'associé exerçant son droit de retrait seront rachetés au prorata de la participation de chacun au capital de la Société.

En cas d'acquisition des parts sociales par la Société, celle-ci est tenue, dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition, de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des parts sociales par un ou plusieurs associés ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties.

A défaut d'accord, le prix sera déterminé par un expert, désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal compétent statuant en la forme des référés et sans recours possible, avec mission de fixer la valeur de rachat des parts sociales de la Société.

Les frais d'expertise et les frais de saisine du Tribunal seront supportés par moitié par l'associé exerçant son droit de retrait et par moitié par le ou les associés acquéreurs ou par la société si celle-ci se porte acquéreur.

L'expert désigné devra procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa désignation. Sa décision sera définitive et liera les parties.



## **ARTICLE 16 – MODALITES DE DETERMINATION DU PRIX DE RACHAT DES PARTS SOCIALES ENTRE ASSOCIES OU ENTRE LES ASSOCIES ET LA SOCIETE**

Les associés ont expressément convenu entre eux que la valorisation de la société correspondra aux actifs diminués du montant du passif, précision étant faite que l'immeuble sera valorisé à 10 fois le montant des loyers annuels hors taxe.

Les autres éléments actifs et passifs seront pris pour leur valeur nette comptable telle qu'elle ressort du dernier bilan de la Société.

## **ARTICLE 17 – NULLITE DES CESSIONS ET TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES**

Toutes les cessions de parts sociales effectuées en violation des dispositions des présents statuts sont nulles et constituent un juste motif d'exclusion.

## **ARTICLE 18 - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## **ARTICLE 19 - GERANCE**

### **1 - Désignation - Démission - Révocation**

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par les présents statuts ou par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.



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

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective unanime des associés.

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

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Monsieur Jean Michel BUESA, demeurant : Route de Corneilhan – Domaine de Pradines le Bas – 34500 BEZIERS, ici présent, est nommé en qualité de premier gérant de la société pour une durée illimitée.

Monsieur Jean Michel BUESA déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

## 2 - Pouvoirs

Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous les actes de gestion, tous les actes de disposition que demande l'intérêt de la Société, y compris contracter tous prêts bancaires. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

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.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention Pour la société « JMP9 » complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

## 3 - Responsabilité

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.

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 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.

## 4 - Rémunération

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES

### 1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) **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 celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement adoptées que si les associés présents ou représentés possèdent au moins le quart des titres représentant le capital social.

A défaut d'avoir atteint ce quorum, une deuxième assemblée doit être convoquée dans les deux mois de la première assemblée, le quorum requis est alors du cinquième des titres représentant le capital social.

Les modifications statutaires sont adoptées à la majorité des deux tiers des parts sociales détenus par les associés présents ou représentés.

b) **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'année civile écoulée (ou : 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.

Les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

### 2 - Modalités

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 en assemblée.

Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.

La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un 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 la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgée des gérants; il est constitué un bureau comprenant outre le président et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signées par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

## **ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 01 janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2016.

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

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

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

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

## **ARTICLE 22 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés en usufruit proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

Les résultats bénéficiaires ou déficitaires correspondants aux revenus des biens qualifiés de revenus ordinaires seront versés à l'usufruitier.

A l'inverse, les résultats qualifiés d'extraordinaires correspondants à des opérations en capital (plus-values) seront distribués aux nus-proprétaires des parts sociales qui seront redevables de l'imposition des plus-values correspondantes à concurrence du taux forfaitaire s'il s'agit d'un taux fixe et à concurrence du taux marginal d'imposition le plus élevé de ceux des redevables soumis à l'imposition après prise en compte de la distribution, le tout augmenté des taxes annexes applicables le cas échéant selon la fiscalité en vigueur lors de la distribution, le solde correspondant à la trésorerie diminuée de cet impôt sera temporairement affecté pour la durée restant à courir à l'usufruitier à titre de quasi-usufruit.

## **TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 24 - DISSOLUTION**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 - LIQUIDATION**

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

## **TITRE VII. - DIVERS**

### **ARTICLE 26 - CONTESTATIONS**

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

### **ARTICLE 27 – OPTION FISCALE**

Les associés déclarent :

- ☛ que la société relève de l'article 8 du C.G.I.
- ☛ qu'elle est transparente fiscalement
- ☛ que la société n'opte pas pour le régime de l'impôt sur les sociétés.

### **ARTICLE 28 – POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi.

Fait à BEZIERS

Le 7 septembre 2016

En autant d'exemplaires que requis par la loi.

