

SCI DES VIGNES

Société civile immobilière
au capital de 120.000 €

Siège social :
2 rue de l'Eglise
02220 CUIRY-HOUSSE

RCS SOISSONS 484 393 327

STATUTS

Mis à jour au 29 septembre 2024

Certifiés conformes par la gérance.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Abdellah".

Entre les soussignées :

1. **Madame Anne-Sophie Hélène LE NUE**, épouse de Monsieur Hervé Edmond Georges BERTIN avec qui elle demeure à CUIRY-HOUSSE (Aisne), 2 rue de l'Eglise, née à EPERNAY (Aisne), le 22 Décembre 1972,

Mariée sous le régime de la séparation de biens suite à son contrat de mariage reçu par Maître RENARD, notaire à SOISSONS (Aisne), le 28 Février 1996 préalablement à son union célébrée en la Mairie de EPERNAY (Marne), le 6 Avril 1996, lequel régime n'a pas été modifié depuis,

2. **Monsieur Pierre-Emmanuel Jean LE NUE**, célibataire majeur, demeurant à NANTES (Loire-Atlantique), 21 rue Louis Lumière , immeuble le Séquoia, né à EPERNAY (Marne), le 11 Août 1977,

3. **Mademoiselle Marie-Agathe Hélène LE NUE**, célibataire majeure, demeurant à PARIS (8ème), 21 rue Jean Mermoz, née à EPERNAY (Marne), le 29 Octobre 1981,

Ont établi ainsi qu'il suit

les statuts de la société civile devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ARTICLE 1. - FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

ARTICLE 2. - OBJET

Cette société a pour objet :

- l'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers et immobiliers et de tous ceux dont elle est devenue ou deviendra propriétaire par la suite ;
- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces biens devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet,
- et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3. - DENOMINATION

La société prend la dénomination suivante : « SCI DES VIGNES »

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile » et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à CUIRY-HOUSSE (Aisne), 2 rue de l'Eglise.

Le siège social peut être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la gérance et, partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5. - DUREE

La société est constituée pour une durée de 70 ans pour arriver à échéance le 28 septembre 2094, sauf prorogation ou dissolution anticipée ainsi qu'il est prévu ci-après.

ARTICLE 6. - APPORTS

- Madame Anne-Sophie BERTIN-LE NUE apporte la somme de 40.000 €
- Monsieur Pierre-Emmanuel LE NUE apporte la somme de 40.000 €
- Mademoiselle Marie-Agathe LE NUE apporte la somme de 40.000 €

soit au total la somme de 120.000 €.

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, dans les 60 jours de la demande qui leur sera faite par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7. - DECLARATION DES APPORTEURS – REMUNERATION DES APPORTS

7.1 Déclarations

- Madame Anne-Sophie BERTIN-LE NUE, apporteur, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres comme provenant d'une cession d'immeuble reçu par donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Loïc PICARD, notaire à EPERNAY (Marne) en date du 11 Août 1995,
- Monsieur Pierre-Emmanuel LE NUE, apporteur, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres comme provenant d'une cession d'immeuble reçu par donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Loïc PICARD, notaire à EPERNAY (Marne) en date du 11 Août 1995,

- Mademoiselle Marie-Agathe LE NUE apporteur, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres comme provenant d'une cession d'immeuble reçu par donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Loïc PICARD, notaire à EPERNAY (Marne) en date du 11 Août 1995.

7.2 Rémunération des apports

En conséquence de ce qui précède, les parts sociales rémunérant les apports sont attribuées comme suit :

- à Madame Anne-Sophie BERTIN-LE NUE, en rémunération de son apport, 400 parts sociales d'un montant de 100 € chacune, numérotées de 1 à 400,
- à Monsieur Pierre-Emmanuel LE NUE, en rémunération de son apport, 400 parts sociales d'un montant de 100 € chacune, numérotées de 401 à 800,
- à Mademoiselle Marie-Agathe LE NUE, en rémunération de son apport, 400 parts sociales d'un montant de 100 € chacune, numérotées de 801 à 1.200.

ARTICLE 8. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €), correspondant au montant total des apports ci-dessus effectués.

Il est divisé en 1.200 parts sociales de 100 € chacune, entièrement souscrites et attribuées aux associés comme il est dit à l'article 7 ci-dessus.

ARTICLE 9. - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision des associés prise en assemblée générale extraordinaire, soit par la capitalisation de réserves ou des comptes courants, soit par tout autre moyen.

Les modifications de capital seront effectuées dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

Si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute cession ou acquisition de droits nécessaires.

Le capital social peut aussi être réduit, à tout moment, par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation ou du remboursement de parts.

D'une manière générale, les décisions extraordinaires autorisant l'augmentation ou la réduction du capital en fixeront les conditions et modalités.

ARTICLE 10. - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité fixées ci-après.

A l'égard des tiers, l'associé répond indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

ARTICLE 11 - REPRESENTATION DES PARTS – REGISTRE DE TRANSFERT

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

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

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES PARTS A TITRE ONEREUX

12.1 Formalités

Toute mutation de parts à titre onéreux s'opère soit par acte authentique, soit par acte sous seing privée.

Les cessions de parts ne sont opposables à la société qu'après l'accomplissement de l'une des formalités suivantes :

- soit la signification à la société par acte extrajudiciaire,
- soit l'acceptation par la société constatée dans un acte authentique,
- soit l'inscription sur le registre des associés.

Les cessions de parts ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication, conformément aux dispositions réglementaires.

12.2 Modalités des cessions de parts

Toute cession de parts ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession qui doit indiquer le nom du cessionnaire proposé et les conditions de la cession, est notifié à la société et à chacun des associés accompagné de la demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans le mois suivant la notification.

Le gérant notifie au cédant, ainsi qu'aux autres associés, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément ou le refus, dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande de l'associé est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, le gérant, au nom de la société, peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

Le gérant peut aussi, au nom de la société, procéder au rachat des parts. Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu sous forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 4 mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut, au vu des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession.

Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le délai de six mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la société.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS A TITRE GRATUIT

13.1 Transmission entre vifs :

Toute transmission entre vifs à titre gratuit doit faire l'objet d'une demande d'agrément notifiée aux autres associés ou à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, et indiquant le nom, prénom et adresse des cessionnaires ainsi que le nombre des parts dont la cession est envisagée.

L'agrément est donné par l'assemblée générale extraordinaire qui doit alors être réunie à la diligence du gérant, dans les trente jours de la réception de la demande.

L'agrément résulte, soit d'une acceptation expresse notifiée au cédant, soit du défaut de réponse dans les deux mois de la réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le gérant notifie cette décision au cédant par lettre recommandée, avec accusé de réception, et la transmission ne peut avoir lieu.

13.2 Transmission par décès :

La société n'est pas dissoute par le décès d'un de ses membres.

Dans ce cas, elle continue entre les autres membres, les héritiers en ligne directe (ascendants ou descendants) après agrément de la part des membres survivants.

Tout héritier ou ayant droit doit pour devenir membre de la société, adresser aux associés survivants et à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande d'agrément précisant ses nom, prénoms et adresse.

L'agrément est donné par l'assemblée générale extraordinaire qui doit alors être réunie à la diligence du gérant, dans les trente jours de la réception de la demande.

L'agrément résulte, soit d'une acceptation expresse notifiée aux héritiers et ayants droit, soit du défaut de réponse dans les deux mois de la réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le gérant notifie cette décision par lettre recommandée avec accusé de réception à l'héritier ou l'ayant droit ayant fait la demande et à chaque associé, la société est alors tenue de racheter ou de faire racheter les parts de l'associé décédé, selon la procédure ci-dessus prévue en cas de cession de parts à titre onéreux.

Les héritiers, ayants droit et conjoint, pour exercer les droits attachés aux parts de l'associé décédé, doivent justifier de leurs qualités héréditaires, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé, entre les héritiers, ayant droit et conjoint, au partage des parts dépendant de la succession du membre de la société décédé, et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre ce membre et son conjoint, les droits attachés à chacune desdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires.

Pendant la durée de l'indivision et en vue du calcul de la majorité requise pour la validité des décisions collectives si elle est prévue par tête, l'indivision ne sera comptée que pour une seule tête.

Les héritiers, ayants droit et conjoint survivant seront considérés individuellement comme associés, dès qu'ils auront notifié à la gérance un acte régulier de partage des parts indivises.

ARTICLE 14 – RECONNAISSANCE DE LA QUALITE D'ASSOCIE AU CONJOINT D'UN ASSOCIE

Jusqu'à dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou procède à l'acquisition.

Toutefois, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint ayant notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Lorsque cette notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition des parts, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé dans les mêmes conditions qu'en cas de cession de parts à titre onéreux, étant précisé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN MEMBRE DE LA SOCIETE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord de ses co-associés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire, les voix du retrayant étant prises en compte pour le calcul de la majorité, et dans le cadre d'une assemblée.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés trois mois avant la date d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du tribunal de grande instance.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte s'il y a lieu.

Le remboursement aura lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur des droits est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant.

Le gérant, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

Si la reprise des apports ou le remboursement des parts compromettent gravement la poursuite normale de l'activité de la société, cette reprise ou ce remboursement peuvent être assortis de délais raisonnables fixés par l'assemblée générale extraordinaire ou, en cas de constellation, par le Tribunal de Grande Instance saisi, à la demande de la partie la plus diligente.

ARTICLE 16 – GERANCE

16.1 Nomination :

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non.

Est désigné comme premier gérant de la société, pour une durée indéterminée, Madame Anne-Sophie BERTIN-LE NUE, demeurant à CUIRY-HOUSSE (Aisne), 2 rue de l'Eglise.

Au cours de la vie sociale, le gérant est nommé par décision collective extraordinaire. Le gérant sortant est rééligible.

16.2 Pouvoirs :

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus, pour agir au nom de la société.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision générale ordinaire, effectuer les actes et opérations suivants : contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, participer à la fondation de société et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la société au-dessus d'une somme d'un montant de 10.000 €.

Le non-respect par un gérant des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant 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.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés statuant par décision collective dans les conditions énoncées ci-après.

Le gérant peut, en tenant compte des dispositions ci-dessus édictées, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention «pour la SCI DES VIGNES», « le gérant ».

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, transmettre à toute personne de son choix, associé ou non, tous pouvoirs spéciaux parmi ceux qu'il détient.

16.3 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 répartition du dommage.

16.4 Démission - Décès :

Les fonctions du gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé.

Cette fin peut intervenir aussi par démission. Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à tous les associés au moins six mois à l'avance.

Le gérant est révocable par une décision collective ordinaire. La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant associé ne participe pas au vote de la résolution concernant sa révocation.

Tout gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Si le gérant est un associé, il peut se retirer de la société en obtenant le remboursement de ses droits sociaux.

Dans le cas de démission ou d'empêchement du gérant comme en cas de décès, l'assemblée générale ordinaire des associés sera réunie à la requête de la partie la plus diligente afin d'organiser la gérance au mieux des intérêts sociaux.

16.5 Rémunération :

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire.

Le gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

16.6 Publicité :

La nomination et la cessation de fonction, quelque soit la cause (arrivée du terme, décès, démission, révocation...) des gérants doivent être publiées dans les conditions réglementaires qui seront en vigueur.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 17 – DECISIONS COLLECTIVES

17.1 Domaine :

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents ou incapables.

17.2 Forme des décisions collectives :

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Il en est de même de toutes celles décidant une modification des statuts.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite, soit par la participation de tous les associés à un même acte.

17.3 Modalités de la consultation dans le cadre d'une assemblée

17.3.1 Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Cependant, les associés peuvent être convoqués par la remise personnelle, contre émargement, de la convocation, ou même verbalement sans délai, sous réserve, dans ces deux cas, que tous les associés soient présents ou représentées lors de la réunion.

Un groupe d'associés représentant le tiers au moins du capital social peut convoquer une assemblée.

17.3.2 Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Il ne peut être mis en délibération aucun autre sujet que ceux portés à l'ordre du jour.

17.3.3 Résolutions et documents d'information

L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.

Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédent l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En cas de consultation écrite, la gérance envoie à chaque associé le texte des résolutions soumises au vote accompagné des explications nécessaires et les associés doivent être adressés aux associés qui disposent alors d'un délai de vingt jours à compter de la date de réception de ces documents pour exprimer leur vote par lettre adressée à la gérance.

Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

17.3.4 Réunion de l'assemblée

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le gérant. Si celui-ci n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé.

Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

17.3.5 Représentation – Vote

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, désigné d'un commun accord.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la gérance, ils seront représentés aux assemblées ordinaires par l'usufruitier et aux assemblées extraordinaires par le nu-propriétaire.

17.3.6 Procès-verbaux

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

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

Au cours de la liquidation de la société leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

En cas de consultation écrite, les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée.

Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées.

La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

ARTICLE 18 – REGLES SPECIALES AUX ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires sont celles qui tendent à modifier les dispositions quelconques des statuts directement ou indirectement.

De convention expresse, les associés réunis en assemblée générale extraordinaire, peuvent, par un vote réunissant les conditions de majorité fixées ci-après, apporter toutes modifications aux statuts, modifier ou compléter l'objet de la société ou ses modalités, nommer ou révoquer les gérants, changer la dénomination de la société, transférer le siège social, ainsi qu'il est précisé à l'article 4 ci-dessus, accepter ou refuser toute mutation de parts à des tiers, conformément aux dispositions énumérées ci-dessus à l'article 12.

Les associés se prononcent en assemblée générale extraordinaire sur toutes opérations non expressément désignées dépassant les pouvoirs de la gérance et ne pouvant entrer dans le cadre des décisions de gestion qui sont du domaine des assemblées générales ordinaires.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles aient été adoptées par des associés, présents ou représentés, représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

ARTICLE 19 – REGLES SPECIALES AUX ASSEMBLEES ORDINAIRES

Toutes les autres décisions prises en assemblée générale sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

L'assemblée générale ordinaire se tient au moins une fois par an, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice sur la convocation de la gérance aux jour, heure et lieu indiqués sur cette convocation.

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et donne quitus à la gérance. Elle décide l'affectation des bénéfices.

Enfin, elle délibère sur toutes propositions portées à son ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence d'une assemblée générale extraordinaire.

Les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés, présents ou représentés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 20 – DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS DES LIVRES ET DOCUMENTS

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande.

Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

L'associé a le droit de prendre par lui-même, deux fois par an, connaissance au siège social de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près d'une cour d'appel.

ARTICLE 21 – QUESTIONS ECRITES

Les associés ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au gérant des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

ARTICLE 22 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il débute le 1^{er} Janvier pour se terminer le 31 Décembre de la même année.

Par exception, le premier exercice aura une durée inférieure à douze mois ; il clôturera le 31 Décembre 2005.

ARTICLE 23 – COMPTES SOCIAUX

Il est tenu un livre journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses. Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations susceptibles de dépréciement.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent – ou le déficit – de la période de référence.

ARTICLE 24 – PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la société. Le rapport est soumis aux associés, en assemblée, dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

ARTICLE 25 – AFFECTATION DES RESULTATS

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital ou mis en réserves partiellement ou totalement.

La part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués et aux réserves. Le nu-propriétaire a droit au boni de liquidation.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

ARTICLE 26 – COMPTES COURANTS

Les associés peuvent être autorisés par la gérance soit à consentir des avances à la société soit à prélever pour leurs besoins propres des sommes dans la caisse sociale. Les conditions et les modalités en seront déterminées par accord entre le gérant et l'intéressé.

ARTICLE 27 – TRANSFORMATION

La transformation de la société en une société en nom collectif ou en commandite, simple ou par actions, appelle l'accord unanime des associés donné en assemblée.

La transformation en société à responsabilité limitée ou en société anonyme est prononcée en assemblée dans les conditions d'une décision extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

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

ARTICLE 28 – DISSOLUTION

28.1 Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

28.2 Dissolution anticipée

28.2.1 Réunion de toutes les parts en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Tout intéressé peut demander la dissolution de la société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.

L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au greffe du tribunal de commerce.

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

28.2.2 Décision des associés

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

28.2.3 Absence de gérant

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 29 – LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de dissolution décidée par l'associé unique ou de fusion ou de scission.

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la société est suivie de la mention « société en liquidation » et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

La dissolution de la société met fin aux fonctions de gérant. La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la société. Elle règle le mode de liquidation et nomme un liquidateur qui peut être le gérant.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers et immobiliers, appartenant à la société afin de parvenir à l'entièvre liquidation de la société. Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la société. Il procède aux publicités nécessaires.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées par l'article 17 ci-dessus. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la 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.

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination. Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables au 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.

ARTICLE 30 – 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 cas de démembrement de propriété, c'est le nu propriétaire qui bénéficie du boni de liquidation.

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

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulté, 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.

ARTICLE 31 – REPRISE DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Préalablement à la signature des statuts, Madame Anne-Sophie BERTIN-LE NUE, domiciliée à CUIRY-HOUSSE (Aisne), 2 rue de l'Eglise, agissant en qualité de cofondateur, a donné aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 3 juillet 1978, la liste des actes accomplis pour le compte de la société en formation, savoir la signature d'un compromis d'achat pour l'acquisition d'un appartement sis à EPERNAY (Marne), 1 allée des Pyramides.

La signature des présentes emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Les associés donnent mandat à Madame Anne-Sophie BERTIN-LE NUE de prendre pour le compte de la société en formation tous engagements nouveaux et effectuer toutes opérations qui s'avèreront nécessaires pour la bonne marche de l'exploitation entre ce jour et l'immatriculation de la société.

La société reprendra à son compte tous les engagements souscrits entre ce jour et la date d'immatriculation de la société.

ARTICLE 32 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales 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 élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignation et signification seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection 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 33 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société à CUIRY-HOUSSE (Aisne), 2 rue de l'Eglise, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

ARTICLE 34 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

ARTICLE 35 – DECLARATIONS

35.1 Etat civil

Les comparants confirment les déclarations d'état civil faites en tête du présent acte.

35.2 Apports

Ils réitèrent les déclarations relatives aux apports exposées aux articles 6 et 7.

35.3 Capacité

Ils déclarent en outre :

- qu'ils ne sont pas en état de liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation de paiement ou faillite ;
- qu'ils ne sont pas incapables majeurs, soumis à une mesure de sauvegarde de justice ni en tutelle ou en curatelle ;
- qu'ils ne sont pas susceptibles d'être actuellement ni ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale dans les termes des ordonnances en vigueur ;
- qu'ils sont de nationalité française et ont la qualité de résidents, au sens de la réglementation des changes.

35.4 Enregistrement

Pour l'enregistrement, ils déclarent que les présents apports ne comprennent uniquement que des apports en espèces.

ARTICLE 36 – PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social.

Fait à Cuiry-Housse, le
En 7 originaux.