

STATUTS

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

"4 ÉTOILES"

Capital social : 500 euros

Siège social : 1235, route des Suets d'en Haut 74440 Taninges

RCS à venir

❖	TITRE I – STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ	P 3
➤	Article 1 – Forme	
➤	Article 2 – Objet	
➤	Article 3 – Dénomination	
➤	Article 4 – Siège social	
➤	Article 5 – Durée	
➤	Article 6 – Exercice social	
❖	TITRE II – STRUCTURE CAPITALISTIQUE	P 5
➤	Article 7 – Apports	
➤	Article 8 – Capital social	
➤	Article 9 – Augmentation ou réduction de capital	
➤	Article 10 – Droits et obligations attachés aux parts sociales	
➤	Article 11 – Cession des parts sociales	
▪	Article 11.1 : Agrément	
▪	Article 11.2 : Revendication par le conjoint de la qualité d'associé	
➤	Article 12 – Transmission des parts sociales	
➤	Article 13 – Incapacité et retrait d'un associé	
❖	TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	P 11
➤	Article 14 – Gérance	
➤	Article 15 – Pouvoirs	
➤	Article 16 – Responsabilité	
➤	Article 17 – Cessation des fonctions de gérant	
➤	Article 18 – Rémunération	
➤	Article 19 – Conventions entre la société et son gérant	
➤	Article 20 – Comptes courants	
❖	TITRE IV – DÉCISION COLLECTIVES DES ASSOCIÉS	P 13
➤	Article 21 – Droit d'information et de vote des associés	
➤	Article 22 – Assemblées générales	
➤	Article 23 – Consultation écrite	
➤	Article 24 – Assemblées générales ordinaires	
➤	Article 25 – Assemblées générales extraordinaires	
❖	TITRE V – GESTION DES COMPTES DES ASSOCIÉS	P 16
➤	Article 26 – Comptes sociaux – rapports de la gérance – approbation des comptes	
➤	Article 27 – Commissaire aux comptes	
➤	Article 28 – Détermination des sommes distribuables	
➤	Article 29 – Affectation de sommes distribuables	
❖	TITRE VI – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ	P 17
➤	Article 30 – Dissolution	
➤	Article 31 – Désignation du liquidateur	
➤	Article 32 – Opérations de liquidation	
➤	Article 33 – Contestations	
❖	TITRE VII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ	P 18
➤	Article 34 – Nomination des gérants	
➤	Article 35 – Actes accomplis pour le compte de la société en formation	
➤	Article 36 – Formalités de publicité – immatriculation	
➤	Article 37 – Frais	

Les soussignés :

Mr PEL Anthony, né le 26 février 1986 à Ambilly, demeurant au 1185, route des Suets 74440 Taninges et de nationalité Franco-Suisse

La Distillerie Créative, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1 000 €, immatriculée 990 485 807 R.C.S. Annecy au 1235, route des Suets 74440 Taninges et représentée par son président Mr PEL Anthony.

Ont établi ensemble et dans les termes qui suivent les statuts de la Société Civile Immobilière devant exister entre eux.

❖ TITRE I – STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ

➤ Article 1 – Forme

Il est formé entre les soussignés une Société Civile Immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et des articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts (les « Statuts »).

➤ Article 2 – Objet

La société a pour objet social :

L'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement de tous immeubles, biens et droits immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport, construction, attribution, donation, succession ou autrement.

La construction, la rénovation, la réhabilitation, la transformation, l'aménagement, la décoration et l'entretien de tous biens immobiliers appartenant à la Société, directement ou par l'intermédiaire de tiers.

L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la sous-location, le crédit-bail, l'équipement, l'entretien et le remplacement de tous matériels, mobiliers, équipements et accessoires nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des biens immobiliers (y compris mobilier, literie, électroménagers, matériel domotique, etc.).

La mise en location nue, meublée, saisonnière, touristique, ou toute autre forme de mise à disposition à titre onéreux, des biens appartenant à la Société.

La gestion locative de biens immobiliers appartenant à la Société ou à des tiers, notamment les associés, comprenant la recherche de locataires, l'établissement et le suivi des contrats de bail, l'encaissement des loyers et charges, le paiement des

charges, la gestion des assurances et des sinistres, ainsi que la représentation des propriétaires dans toutes les démarches administratives.

La conclusion de conventions de gestion locative et de services associés avec des tiers, personnes physiques ou morales, permettant à la Société de percevoir une rémunération proportionnelle aux loyers encaissés ou toute autre forme de rémunération forfaitaire ou contractuelle.

La fourniture de services complémentaires liés à l'exploitation et à la valorisation des biens immobiliers, tels que l'accueil des locataires, la remise des clés, la conciergerie, le ménage, la fourniture et l'entretien du linge, l'assistance technique et toutes prestations annexes.

La participation, directe ou indirecte, à toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter le développement, sous réserve que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Et, plus généralement, toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

➤ **Article 3 – Dénomination**

La société prend la dénomination : **"4 étoiles"**.

Dans tous les actes émanant de la société et à destination des tiers, cette dénomination doit impérativement apparaître, elle-même précédée ou immédiatement suivie des mots « Société Civile Immobilière » ou « SCI » et de l'énonciation du montant du capital social.

➤ **Article 4 – Siège social**

Le siège social est fixé à : 1235, route des Suets 74440 Taninges

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision collective ordinaire des associés et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés. La gérance pourra modifier les statuts en conséquence.

➤ **Article 5 – Durée**

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son enregistrement, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

➤ **Article 6 – Exercice social**

Chaque exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin de l'année suivante.

❖ **TITRE II – STRUCTURE CAPITALISTIQUE**

➤ **Article 7 – Apports**

A la constitution de la Société, les soussignés font apports en numéraire à la Société de la somme de cinq cents (500) euros,

PEL Anthony né(e) le 26 février 1986, à Ambilly, demeurant à 1185, route des Suets, 74440 Taninges, apporte la somme de **475 euros**.

La Distillerie Créative, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 €, immatriculée 990 485 807 au R.C.S. de Annecy, apporte la somme de **25 euros**

➤ **Article 8 – Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de cinq cents euros (500) euros, divisé en cinq cents (500) parts sociales d'une valeur nominale de un (1) euros chacune, numérotées de 1 à 500, intégralement souscrites et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- **PEL Anthony** : 475 parts numérotées de 1 à 475
- **La Distillerie Créative** : 25 parts numérotées de 476 à 500

Total des apports formant le capital social : 500 euros soit 500 parts.

Les parts ont été souscrites en totalité, elles seront libérées par chacun des soussignés en une seule fois sur appel du (des) gérant(s), qui aura lieu au maximum dans les six (6) mois après la constitution de la SCI.

➤ **Article 9 – Augmentation ou réduction de capital**

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation de la valeur nominale des parts sociales anciennes.

Cette augmentation pourra principalement avoir lieu par le biais d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ou par incorporation de réserves ou de bénéfices. Elle sera décidée par les associés réunis pour l'occasion en assemblée générale extraordinaire.

Tout nouvel apporteur rémunéré par l'attribution de parts sociales, et n'ayant pas déjà la qualité d'associé, devra faire l'objet d'un agrément dans les conditions de l'article 11.

Le capital social pourra aussi, à toute époque, être réduit au moyen du remboursements, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant équivalent ou moindre. Elle sera décidée par les associés réunis pour l'occasion en assemblée générale extraordinaire.

➤ **Article 10 – Droits et obligations attachés aux parts sociales**

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables. La propriété des parts résulte uniquement des présents statuts de la Société civile immobilière, des actes qui pourraient ultérieurement les modifier, des cessions, des mutations de parts sociales à venir, régulièrement consenties, constatées et publiées.

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions. Chaque part sociale donne en outre le droit à son propriétaire à une voix lors des décisions collectives.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis de parts sociales sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun choisis parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

A défaut d'accord, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de demander par voie de justice la désignation d'un mandataire chargé de le représenter.

Lorsque les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, les engagements du nu-propriétaire ne peuvent être augmentés sans son accord et le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales. En cas de démembrement de parts sociales, la cession des parts sociales, de l'usufruit ou de la nue-propriété desdites parts ne peut intervenir qu'avec le consentement du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en 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.

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. L'enfant mineur est exonéré de toute contribution au passif jusqu'à sa majorité.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement vainement poursuivi la personne morale. Chaque associé peut poser au(x) gérant(s) toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, auxquelles il devra être répondu dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

➤ **Article 11 – Cession des parts sociales**

Toute cession de parts doit être constatée par un écrit par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après qu'elle l'ait acceptée au travers d'un acte authentique ou qu'elle lui ait été signifiée par acte extra judiciaire ou, encore qu'un original de l'acte de cession ait été déposé au siège social contre remise par le(s) gérant(s) d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de l'une de ces formalités et la publication au Registre du commerce et des sociétés de l'acte de cession.

▪ **Article 11.1 : Agrément**

Sont soumises aux dispositions ci-après, toutes opérations réalisant le transfert entre vifs, sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux, de la propriété ou de la jouissance ou de tout autre droit des parts sociales.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à un cessionnaire quel qu'il soit et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de l'unanimité des associés représentant la totalité des parts sociales.

Ainsi, à l'effet d'obtenir cet agrément, le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés par tous moyens écrit avec une demande d'agrément indiquant le nombre de parts à céder, les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé.

Dans le mois suivant, la collectivité des associés, sur convocation de la gérance, en assemblée générale extraordinaire, statue sur l'acceptation ou le refus de la cession sans avoir à motiver sa décision, laquelle va être portée à la connaissance du cédant par courrier recommandé dans les huit jours. A défaut pour l'assemblée des associés d'avoir statué dans ce délai, le consentement à la cession est réputé acquis

Si la cession est autorisée, elle est régularisée dans les deux mois suivant la date de notification de l'accord au cédant.

En revanche, si la cession est refusée, les associés bénéficient du droit de préemption sur les parts dont la cession est envisagée à condition que le cédant n'ait pas notifié à la gérance par tous moyens dans les quinze jours suivant la notification de refus, sa décision de conserver ses parts.

Le droit de préemption peut alors être exercé comme suit :

Dans les quinze jours suivants l'expiration de ce dernier délai, la gérance informe les associés par tous moyens que le droit de préemption peut être mis en œuvre et les invite à lui faire connaître leur volonté de devenir acquéreurs.

Passé le délai d'un mois suivant la notification, un récapitulatif des réponses rendues par les associés est dressé et l'attribution des parts sociales cédées est réalisée entre les associés qui ont souhaité les acquérir proportionnellement au nombre de parts dont ils sont déjà propriétaires et dans la limite de leurs souhaits respectifs.

Dans les trois mois suivants la notification du projet de cession, le cédant est averti par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception du nom des acquéreurs proposés et des prix proposés. En cas de mésentente sur les prix, un expert sera désigné par les parties ou par ordonnance du président du tribunal de Grande Instance sans possibilité de recours au regard de l'article 1843-4 du code civil. L'expert rédige un rapport, le notifie à la société et à chacun des associés. Le cédant et les candidats acquéreurs ont alors quinze jours pour faire connaître leurs intentions. Le silence gardé durant ce délai vaut acceptation de la cession au prix fixé par le rapport d'expertise. Au contraire, le refus du prix fixé emporte renonciation du cédant à l'aliénation projetée.

Si des candidats à l'acquisition des parts n'acceptent pas la valeur fixée par l'expert, la gérance peut décider de pourvoir à leur remplacement en privilégiant les demandes des associés qui n'auraient pas pu être satisfaites initialement ou en faisant racheter par la société les parts invendues en vue de leur annulation.

Les frais liés à l'expertise sont supportés totalement par la partie ayant renoncé à la cession ou partagés entre cédants et cessionnaires/

Les cessions sont ensuite régularisées dans le mois qui suit l'envoi du courrier contenant l'avis de la gérance et le prix est payable comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet de cession et de conserver ses parts, à condition que la renonciation soit notifiée à la Société, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé, avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris le cas échéant, le prix déterminé par expertise. Les associés ou les tiers qui se sont quant à

eux portés acquéreurs ne peuvent pas se rétracter s'ils ont proposé au cédant de recourir à la procédure d'expertise et que celui-ci l'a accepté.

Si le droit de préemption n'est pas exercé ou exercé partiellement, le cédant, est invité par lettre recommandée à faire connaître sa décision de maintenir sa proposition de vente au profit du premier cessionnaire dont l'agrément est alors soumis à autorisation expresse et préalable d'une nouvelle assemblée générale. Si le cédant ne maintient pas sa proposition, le projet de cession est abandonné. En revanche, si la proposition est maintenue, l'assemblée générale extraordinaire est convoquée dans le mois qui suit à l'initiative de la gérance pour statuer sur l'acceptation ou le refus de la cession sans avoir à motiver sa décision. Dans les huit jours, le cédant est informé par lettre recommandée.

Si la cession est autorisée, elle est régularisée dans les deux mois suivant la date de notification de l'accord au cédant.

Dans tous les cas où les parts sociales font l'objet d'une acquisition, soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, soit par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, le transfert est régularisé d'office par la gérance, spécialement habilitée, qui signera en son lieu et place l'acte de cession.

Si aucune offre d'achat ou de rachat n'a été faite au cédant dans un délai de trois mois suivant la date du refus d'agrément, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société. Dans ce dernier cas, le cédant peut faire échec à la décision de dissolution en avisant la Société, dans le délai d'un mois de ladite décision et par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé, qu'il renonce au projet initial de cession. Ces dispositions sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

Tout projet de nantissement de parts sociales est également soumis à agrément dans les mêmes conditions.

▪ **Article 11.2 : Revendication par le conjoint de la qualité d'associé**

En cas d'apports de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut notifier son intention de devenir personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises. L'acceptation ou l'agrément donné à l'apporteur ou l'acquéreur vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de cet apport ou de cette acquisition.

Si la notification intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition de parts sociales, le conjoint doit le cas échéant être agréé suivant la même procédure d'agrément que celle relative aux cessions de parts sociales. L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la

majorité.

La décision sur l'agrément doit être prise et notifiée au conjoint dans les trois mois de sa demande. A défaut, l'agrément est réputé accordé. Quand il résulte de la décision dûment notifiée que le conjoint n'est pas agréé, l'époux apporteur ou acquéreur demeure associé pour la totalité des parts sociales souscrites ou acquises.

➤ **Article 12 – Transmission des parts sociales**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition qu'ils obtiennent l'agrément des associés survivants suivant la même procédure d'agrément que celle relative aux cessions de parts sociales.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont pas prises en compte pour les décisions collectives.

➤ **Article 13 – Incapacité et retrait d'un associé**

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire atteignant l'un des associés, n'entraîne pas dissolution de la Société, sauf si l'assemblée générale en décide ainsi. La Société continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser, notamment par voie de rachat, les droits sociaux de(s) l'intéressé(s), lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers, représentants et créanciers personnels de ces associés absents ou décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, que ce soit en cours de vie sociale ou au cours d'opérations de liquidation, requérir l'apposition de scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni même s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions collectives des associés statuant dans les conditions prévues à cet effet.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé avec l'accord unanime des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé usant de son droit de retrait ne pourra prétendre qu'au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société civile immobilière mais cette situation devra être régularisée dans le délai d'un an. A défaut, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

❖ TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

➤ Article 14 – Gérance

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non.
Est nommé **gérant statutaire** pour une durée indéterminée :

PEL Anthony né(e) le 26 février 1986, à Ambilly (74), demeurant à 1185, route des Suets 74440 Taninges.

Le gérant a tous pouvoirs pour administrer la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des décisions relevant de l'assemblée des associés.

➤ Article 15 – Pouvoirs

La gérance est tenue de consacrer tout le temps et soin nécessaires aux affaires sociales.

Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant ou chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour la réalisation de tous les actes de gestion dans l'intérêt de la Société et pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoir spéciaux.

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.

Dans ses rapports entre associés, le Gérant ou chacun des gérants est investi des pouvoirs nécessaires pour faire toutes opérations se rattachant à l'objet social et dans l'intérêt de la société.

Toutefois, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ni invoquée par eux, une autorisation préalable des associés réunis en assemblée générale extraordinaire sera nécessaire avant que la gérance ne puisse effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- Contracter tous emprunts pour le compte de la Société
- Consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

La gérance ne peut pas, même sous sa responsabilité personnelle et temporairement, déléguer ses pouvoirs à toute personne que ce soit pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

➤ **Article 16 – Responsabilité**

La responsabilité de la Gérance est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

➤ **Article 17 – Cessation des fonctions de gérant**

Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle, révocation ou démission.

Tout gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à condition de notifier celle-ci à chaque associé, ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec avis de réception, et fait l'objet d'un préavis d'au moins trois mois. Le gérant démissionnaire s'expose tout de même à des dommages intérêts s'il est prouvé que la cessation de ses fonctions a causé un préjudice à la société.

La collectivité des associés peut mettre un terme au mandat de la gérance par décision unanime des associés. La révocation peut aussi intervenir par voie judiciaire pour cause légitime, à la demande de tout associé. En revanche, toute révocation décidée sans cause légitime aura droit à des dommages intérêts. La révocation d'un gérant associé ne lui pas droit à retrait de la société.

En cas de vacances, la désignation du ou des nouveaux Gérants est décidée par la collectivité des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacances.

➤ **Article 18 – Rémunération**

La gérance a droit à une rémunération dont les modalités de fixation et de versement feront l'objet d'une décision des associés réunis en assemblée générale ordinaire statuant aux conditions de majorité prévues à cet effet.

La gérance a également un 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 19 – Conventions entre la société et son gérant**

La gérance ou le Commissaire aux comptes s'il en est un, doit présenter aux associés un rapport annuel sur les conventions passées au cours de l'exercice écoulé directement ou par une personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants.

Ce rapport mentionne aussi les conventions passées entre la Société et une autre Société dans laquelle la gérance est aussi associée et indéfiniment responsable, Gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du

directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10%.

Les associés statuent chaque année sur ce rapport lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes de cet exercice.

➤ **Article 20 – Comptes courants**

Tout associé, en accord avec la gérance, peut verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées en accord avec la gérance et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

❖ **TITRE IV – DÉCISION COLLECTIVES DES ASSOCIÉS**

➤ **Article 21 – Droit d'information et de vote des associés**

Les associés ont un droit de communication des livres et documents sociaux au moins une fois par an en application des dispositions législatives et réglementaires. Ils peuvent aussi poser par écrit toutes questions relatives à la gestion de la Société. Ces possibilités leurs assurent l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société.

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Lorsque les décisions collectives doivent être prises, en application de la loi, sur le ou les rapports de la gérance et/ou des Commissaires aux comptes, le ou les rapports doivent être communiqués aux associés quinze (15) jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

Les associés peuvent à toute époque mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social et, le cas échéant, prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, s'il y a lieu, des rapports de gestion établis par la gérance et des rapports des Commissaires aux comptes.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

➤ **Article 22 – Assemblées générales**

Les associés se réunissent en assemblée sur convocation du Gérant au siège social ou en tout autre lieu. Toutefois tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

La convocation est effectuée par tous moyens de communication écrite quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion. Elle indique l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion. Toutefois, la convocation peut être verbale et l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés y consentent.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement, par mandataire, ou à distance, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective. Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte, ou d'une consultation écrite. Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé ou par un tiers. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits.

L'assemblée est présidée par la Gérance ou, en son absence, par un associé désigné par l'assemblée.

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

A défaut de rédaction de feuilles de présence, les procès-verbaux sont aussi signés par tous les associés présents et par les mandataires.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans un procès-verbal établi et signé par le ou les gérants auquel est annexée la réponse de chaque associé.

➤ **Article 23 – Consultation écrite**

La gérance peut consulter par écrit les associés. A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à ceux-ci par tout moyen écrit.

Les associés doivent, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution, émettre leur vote par écrit. Pendant ledit délai, les associés peuvent demander à la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou "NON".

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus, sera considéré comme s'étant abstenu.

➤ **Article 24 – Assemblées générales ordinaires**

L'assemblée générale prend essentiellement des décisions de gestions.

Elle se réunit au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

L'assemblée générale ordinaire nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

➤ **Article 25 – Assemblées générales extraordinaires**

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter au pacte social toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve et statuer sur toutes opérations dépassant les pouvoirs de la gérance et ne pouvant entrer dans le cadre des décisions collectives ordinaires.

Elle est notamment compétente pour décider sans que cette énumération ne soit limitative de :

- L'augmentation ou la réduction du capital,
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- La transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- Les décisions ayant pour objet les modifications des statuts

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valable, être adoptées à l'unanimité de la collectivité des associés.

Toutefois, par exception, les décisions relatives à l'agrément de cession de parts sociales sont prises dans les conditions prévues à l'Article 11.

❖ TITRE V – GESTION DES COMPTES DES ASSOCIÉS

➤ **Article 26 – Comptes sociaux – rapports de la gérance – approbation des comptes**

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

A la clôture de l'exercice, la gérance dresse un inventaire de l'actif et du passif de la société permettant de dégager le résultat et établit un rapport écrit sur l'ensemble de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé portant indication des bénéfices réalisés et des pertes encourues.

Dans les six mois de la date de clôture d'exercice, l'assemblée générale ordinaire des associés se réunit pour approuver les comptes ainsi que le rapport de la gérance.

➤ **Article 27 – Commissaire aux comptes**

La désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un suppléant est uniquement obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

En dehors de ces cas, elle peut être décidée par décisions ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

➤ **Article 28 – Détermination des sommes distribuables**

Le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes reportées de l'exercice antérieur ainsi que des sommes à porter à des fonds de réserve en vertu de la loi, puis augmenté s'il y a lieu, du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée des associés peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves à sa disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

➤ **Article 29 – Affectation de sommes distribuables**

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire annuelle, statuant aux conditions de majorité requises détermine la part de ces sommes attribuées aux associés sous forme de dividendes.

S'il y a lieu, l'assemblée affecte la part non distribuée du bénéfice de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à sa disposition, soit au compte « report à nouveau ».

Les pertes, s'il en existe sont portées au compte « report à nouveau » ou compensées avec les réserves existantes.

❖ TITRE VI – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

➤ Article 30 – Dissolution

La société est dissoute par l'arrivée du terme à défaut de prorogation de sa durée initiale. Un an au moins avant l'arrivée de ce terme, il appartiendra à la gérance en place de provoquer la réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour décider ou non de sa prorogation.

Dans le cas de pertes de trois-quarts du Capital, il appartient également à la gérance de provoquer la réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour décider de la continuation de la société ou de sa dissolution. A défaut de réunion, tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice.

Les associés réunis en assemblée extraordinaire peuvent à tout moment décider de dissoudre la société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société civile immobilière mais cette situation devra être régularisée dans le délai d'un an. A défaut, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

L'associé unique entre les mains duquel se trouve toutes les parts sociales peut dissoudre la société à tout moment par simple déclaration au greffe du tribunal de commerce compétent.

➤ Article 31 – Désignation du liquidateur

La société est liquidée par la Gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas, le liquidateur ou chacun d'eux est désigné par voie de justice. La nomination des liquidateurs met fin aux fonctions de la gérance et est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

➤ Article 32 – Opérations de liquidation

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

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

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

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

➤ **Article 33 – Contestations**

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui pourront surgir pendant la durée de la Société ou de sa liquidation seront soumises aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

Clause compromissoire :

Les contestations relatives aux affaires sociales, qui peuvent élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes sont soumises à arbitrage.

A défaut d'accord sur le choix d'un arbitre unique, chacune des parties désignera un arbitre, dans les quinze jours de la constatation de leur désaccord sur ce choix, et notifiera cette désignation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'autre partie.

Les deux arbitres ainsi désignés sont chargés de choisir un troisième arbitre.

A défaut d'accord sur le choix du troisième arbitre, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre.

Les arbitres ainsi désignés statuent comme amiables compositeurs et en dernier ressort.

Les frais d'arbitrage sont partagés entre les parties.

❖ **TITRE VII – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ**

➤ **Article 34 – Nomination des gérants**

Mr PEL Anthony, né le 26 février 1986 à Ambilly, résidant au 1185, route des Suets 74440 Taninges et de nationalité franco-Suisse, est nommé Gérant de la société pour une durée indéterminée.

Mr PEL Anthony déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

Les Gérantes ne recevront aucune rémunération pour l'exercice de leur mandat, sous réserve de toute décision de la collectivité des associés intervenant ultérieurement et lui attribuant une rémunération.

➤ **Article 35 – Actes accomplis pour le compte de la société en formation**

Les actes et engagement à accomplir pour le compte de la Société en formation pourront faire l'objet d'un état avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteraient pour la Société. Cet état est revêtu de la signature des associés fondateurs et est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés entraînera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements.

➤ **Article 36 – Formalités de publicité – immatriculation**

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs et aux porteurs d'expéditions, originaux, copies ou extraits conformes des pièces constitutives, à l'effet d'accomplir toutes formalités requises.

➤ **Article 37 - Frais**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la Société et portés au compte des frais d'établissements.

Fait à Taninges, le 17 octobre 2025, en autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

Mr PEL Anthony
Associé fondateur



SASU La Distillerie Créative
Représentée par Mr PEL Anthony
Associé fondateur



ANNEXE 1 : ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

Les soussignés indiquent avoir contracter pour le compte de la société en formation, les engagements suivants :

Prise en charge des frais, droits, honoraires, relatifs à la constitution de la société.
Recherche auprès de tout organisme de crédit un prêt pour financer le bien à acquérir.

Réalisation des formalités nécessaires à l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la société.

Actes de gestions courantes nécessaires au démarrage de l'activité de la société.

Signature de la promesse d'achat d'un bien immobilier.

L'immatriculation de la société au greffe du tribunal de commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle-même des engagements ci-dessus.

Fait à Taninges, le 17 octobre 2025, en autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.