DIXSEPT68
NOTAIRES

STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE

Dénommée « 81 rue Romain Rolland »

(Monsieur Claude THOMAZON,
Madame Catherine THOMAZON et Monsieur Sylvain THOMAZON)

29 rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS
Tél : 01.42.66.24.06

contact@1768notaires.fr
www.1768notaires.fr

ST CT

25729115
N° de compte : 122668
JT/KAM/MAG

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE SEIZE OCTOBRE

A SAINT-MANDE (94160) 18 avenue Sainte Marie,

Maître Julien TROKINER, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Fabrice LUZU, Julien TROKINER, Sébastien WOLF et Claude-Aliénor RENAULT » titulaire d'un office notarial à PARIS (75008), 29 rue de la Bienfaisance, dénommée aux présentes DIXSEPT68 NOTAIRES, identifié sous le numéro CRPCEN 75114,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Claude Georges **THOMAZON**, retraité, époux en secondes noces de Madame Annie Marthe **PARIS**, demeurant à SAINT-MANDE (94160) 18 avenue Sainte Marie.
Né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 30 janvier 1935.

Veuf en premières noces de Madame Michelle Paulette **RAIMOND**.
Marié en secondes noces à la mairie de SAINT-MANDE (94160) le 25 mai 1974 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre CARVAIS, notaire à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), le 23 janvier 1974.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Catherine **THOMAZON**, Thérapeute, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 46 boulevard Suchet.
Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 25 août 1962.

Divorcée de Monsieur Bertrand Guy Dominique **TRUTTMANN** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL (94000) le 30 janvier 1998, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3/ Monsieur Sylvain Claude **THOMAZON**, Commissaire de Justice, époux de Madame Romane Tiphaine Gilberte Baptistine **RASTELLO**, demeurant à SAINT-MANDE (94160) 2 rue Renault.
Né à VINCENNES (94300) le 11 avril 1975.
Marié à la mairie de SAINT-MANDE (94160) le 4 juin 2004 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean LIOUSSOU, notaire à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), le 19 mars 2004.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Claude **THOMAZON** est présent à l'acte.

- Madame Catherine **THOMAZON** est présente à l'acte.

- Monsieur Sylvain **THOMAZON** est présent à l'acte.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties, présentes ou représentées, déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

PLAN DE L'ACTE

Préalablement, et pour la clarté des présentes, il est précisé que le présent acte sera divisé en deux parties et comprendra :

PREMIERE PARTIE STATUTS	
Titre I	**- Caractéristiques**
Titre II	**- Apports – Capital social**
Titre III	**- Parts sociales**
Titre IV	**- Administration**
Titre V	**- Comptes sociaux**
Titre VI	**- Dispositions diverses**
DEUXIEME PARTIE DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES	

PREMIERE PARTIE – STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. FORME

La Société est de **forme Civile**.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce susceptibles de remettre en cause le caractère civil de la société ;

- Le placement de fonds disponibles, notamment dans un ou plusieurs contrats de capitalisation ou tout placement financier ;

- La propriété et la gestion de placements financiers, portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou autres titres détenus en pleine propriété, nue-propriété, usufruit, quasi-usufruit, par voie d'achats, d'échanges, d'apports ou de souscriptions.

- La détention et la prise de participations directes ou indirectes, par tous moyens, dans le capital de sociétés, groupements ou entités juridiques de tous types, la constitution et le contrôle de filiales, la gestion et la disposition de ses détentions et participations et de tous autres instruments financiers et/ou titres de placement que la Société pourrait détenir, la gestion de sa propre trésorerie ;

- L'organisation, en vue d'en faciliter la gestion et la transmission et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, du patrimoine apporté par les associés ou acquis par la société.

En vue de la réalisation de son objet social, la société peut souscrire tout emprunt auprès d'un établissement habilité, toutefois dans cette hypothèse, l'emprunt ne pourra être souscrit qu'à la condition que le créancier accepte de renoncer à tous recours contre les associés mineurs de la société, s'il en existe.

Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement sans modifier pour autant le caractère civil de la société.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **« 81 rue Romain Rolland »**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **SAINT-MANDÉ (94160), 18 avenue Sainte Marie.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit en France métropolitaine sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5. DURÉE

La Société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99)** années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II – APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. APPORTS - LIBERATION

6.1. Apports des associés

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants à la société :

6.1.1. Monsieur Claude THOMAZON,

La somme de MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS (1 194,00 EUR)) en **PLEINE PROPRIETE**
Ci.....1 194,00 €

Laquelle somme sera libérée ultérieurement en totalité ou partiellement sur première demande de la gérance.

6.1.2. Madame Catherine THOMAZON

La somme de TROIS EUROS (3,00 EUR) en **PLEINE PROPRIETE**
Ci.....3,00 €
Laquelle somme sera libérée ultérieurement en totalité ou partiellement sur première demande de la gérance.

6.1.3. Monsieur Sylvain THOMAZON

La somme de TROIS EUROS (3,00 EUR) en **PLEINE PROPRIETE**
Ci.....3,00 €

Laquelle somme sera libérée ultérieurement en totalité ou partiellement sur première demande de la gérance.

TOTAL des apports .....1 200 €

6.2. Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

6.2.1. Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.
Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.
Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.
Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

6.2.2. Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.
Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL ET REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR).**

Il est divisé en **MILLE DEUX (1 200)** parts, d'**UN EURO (1,00 EUR)** chacune, numérotées de **1 à 1 200** attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Associés	Nombre de parts	Numéros des parts
Claude THOMAZON	1.194	De 1 à 1.194 inclus
Catherine THOMAZON	3	De 1.195 à 1.197 inclus
Sylvain THOMAZON	3	De 1.198 à 1.200 inclus
Total égal au nombre de parts		*1.200 parts sociales*

ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL

8.1. Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :
- La création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- Soit l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

8.2. Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.
S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.
Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

8.3. Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.
A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.
En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.
Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.
Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.
En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

9.1. Attribution en numéraire

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par tous moyens de preuve compatibles avec la procédure écrite et notamment par recommandé électronique, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

9.2. Attribution en nature

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

10.1. Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.
A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué plus loin.
Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.
La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

10.2. Personne protégée – Mineur - Majeur

Les associés mineurs ou majeurs sous protection ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.
En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever le mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

10.3. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou 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 de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4. Démembrement

Chaque fois que la propriété des parts se trouve démembrée, en nue-propriété et usufruit, les règles suivantes ont vocation à s'appliquer :

10.4.1. Prérogatives de l'usufruitier

Le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée sera exercé par l'usufruitier seul et pour toutes les décisions ordinaires, mixtes, et extraordinaires de la société.

10.4.2. Prérogatives du nu-propriétaire

Le droit de vote sera toutefois exercé par le nu-propriétaire pour les décisions relatives :
- à la réduction de capital,
- au changement de siège social dans un pays étranger,
- ou généralement, à celles qui augmentent les engagements des associés, lesquelles étant soumises au vote des nus propriétaires.

L'usufruitier et le nu-propriétaire devront tous deux être convoqués aux assemblées auxquelles ils pourront assister, même sans voix délibérative.

Ils bénéficieront des mêmes informations concernant le fonctionnement de la société.

Le gérant sera tenu de répondre à toute demande d'information par le nu-propriétaire, s'il la juge utile, aux fins de permettre une parfaite information du nu-propriétaire quant à l'évolution de ses avoirs dans la société.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

ARTICLE 11. MUTATION PAR DECES - MUTATION ENTRE VIFS

11.1. Mutation par décès

Toute transmission, quelle que soit la qualité du ou des ayant(s) droit(s), est soumise à l'agrément des associés pris à l'unanimité, sauf à ce que ce ou ces dernier(s) soi(en)t déjà associé(s).

11.1.1. Agrément

Tout autre ayant-droit ou légataire non associé, doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés. L'agrément peut être obtenu par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts du défunt n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

11.1.2. Procédure d'agrément

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de TROIS (3) mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.
L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de ladite lettre, à l'initiative de la gérance. En cas d'inaction de la gérance

dans un délai d'un mois, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.
En cas d'inaction dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de ladite lettre et d'absence de refus d'agrément par l'Assemblée, les héritiers sont réputés agréés et prennent la qualité d'associé.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés en raison du refus d'agrément n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.
Chacun des coassociés dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification de la demande d'agrément à la société.
Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie aux héritiers non agréés la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.
En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droits évincés, selon le cas.

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

A compter de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du refus d'agrément, le versement de la valeur des parts devra être effectif dans un délai de six (6) mois aux héritiers.
A défaut de ce paiement dans le délai, les héritiers sont réputés agréés et prennent la qualité d'associé.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts n'est faite aux héritiers dans un délai de deux mois, à compter de la notification de la demande d'agrément, l'agrément desdits héritiers est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société.

Les ayants-droits déjà associés sont en revanche dispensés d'agrément.

11.2. Mutation entre vifs

11.2.1. Agrément

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles, à titre onéreux comme à titre gratuit, entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

11.2.2. Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la

cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.
En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sauf renonciation par le cédant au projet de mutation.
Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.
En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, le rachat par la société de ses propres titres ou la dissolution de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

ARTICLE 12. NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE– RETRAIT D'ASSOCIE

12.1. Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.
Tout associé doit 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 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 au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

12.2. Réalisation forcée

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées doit 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 en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

12.3. Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation donnée par le ou les gérant(s).

Lorsque la société ne sera plus gérée par les Gérants nommés aux présentes, la demande de retrait sera soumise à l'unanimité des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaire et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant 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 de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

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

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie

entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.
Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13. NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

13.1. Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés aux présentes ou par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Quand les parts sociales sont démembrées, seul l'usufruitier vote aux assemblées ayant compétence pour nommer le gérant.

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

En cas de vacance de la gérance (démission, décès ou toute autre cause), n'importe quel associé peut convoquer une assemblée générale ayant comme ordre du jour la nomination d'un gérant.

13.2. Gérants statutaires

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :
- **Monsieur Claude THOMAZON,**
- **Madame Catherine THOMAZON,**
- **Monsieur Sylvain THOMAZON.**

Les fonctions de gérants sont d'une durée indéterminée.

En cas de décès de l'un d'eux, le survivant assurera seul la gérance dans les conditions ci-avant définies par les présents statuts, sans que les autres associés puissent s'y opposer et sans qu'il soit besoin de réunir une assemblée générale.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Ce mandat donné à chacun prendra fin, comme il sera indiqué ci-après, en cas de démission, révocation ou cessation de plein droit des fonctions du gérant.

13.3. Révocation

Tout gérant est révocable par décision collective extraordinaire pris à l'unanimité, en ce compris ses voix s'il est associé.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.
Le gérant est également révocable par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

13.4. Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.
En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

13.5. Cessation des fonctions de plein droit

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale
La cessation du mandat social du gérant, personne physique, intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède.
Si le gérant est dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée par un certificat médical émanant d'un médecin choisi sur une liste établie par le Procureur de la République, soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté, le mandat du gérant cessera également.

Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

ARTICLE 14 - GERANCE –POUVOIRS - OBLIGATIONS

14.1. Pouvoirs de la gérance

14.1.1. Dans les rapports avec les tiers

Le second alinéa de l'article 1145 du code civil dispose que la capacité des personnes morales est limitée aux actes utiles à la réalisation de leur objet tel que défini par leurs statuts et aux actes qui leur sont accessoires, dans le respect des règles applicables à chacune d'entre elles.
Sous cette réserve, **la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.**

14.1.2 Dans les rapports entre les associés

Le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à l'opération avant qu'elle ne soit conclue.

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à un associé ou à un tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout autre endroit en France métropolitaine.

a) Pouvoirs des premiers gérants – gérants statuaires

Pendant la durée de la gérance par les premiers gérants, Messieurs Claude et Sylvain THOMAZON et Madame Catherine THOMAZON, ils pourront ensemble ou séparément et ce librement et de manière absolue, procéder seul(s) à toutes opérations sans avoir à consulter les autres associés et notamment sans que cette liste soit limitative :

- Ouvrir un compte bancaire au nom de la société.

- Acquérir tous biens et droits immobiliers sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés.

- conclure, pour le compte de la société, des contrats avec des entreprises de bâtiment pour faire réaliser des travaux de rénovation, amélioration ou autre, sur les immeubles dépendant du patrimoine de la société.

- conclure pour le compte de la société, tout contrat avec des entreprises de prestation de services en vue d'assurer par exemple le ménage, de gardiennage, ou les travaux d'entretien des jardins des immeubles dépendant du patrimoine social.

- Consentir un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société.

- Mettre à disposition gratuite des biens immobiliers de la société, au profit des associés ou de certains d'entre eux ou encore au profit de tiers à la Société, à la seule initiative de la gérance

- se faire consentir des découverts en banque.

- Remployer dans l'acquisition de tous supports (financiers ou immobiliers) le prix de vente de biens appartenant à la société.

- conclure des conventions avec la société où toute autre société dans laquelle il serait partie.

- Céder tout ou partie du patrimoine de la société, sans qu'il ne soit nécessaire qu'il y soit autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés.

- Souscrire tout emprunt, hypothécaire ou non, sans limite de montant, pour acquitter le prix d'acquisition, de rénovation et d'amélioration de tout bien immobilier, l'éventuelle commission d'agence ainsi que les frais d'acquisition et de prêt. L'emprunt ne pourra être souscrit qu'à la condition que le créancier accepte de renoncer à tous recours contre les associés mineurs de la société.

- Consentir au créancier toute garantie, hypothécaire ou non, sur le patrimoine social en vue de l'obtention d'un emprunt.

- Mettre en garantie les biens sociaux de la société et notamment l'ensemble immobilier situé à LES LILAS (SEINE-SAINT-DENIS) (93260) 79 et 81 rue Romain Rolland, dont l'apport à la société est envisagé.

- acquérir, vendre ou procéder à des échanges des titres du portefeuille constitué le cas échéant soit aux termes des présentes soit au cours de la vie sociale, consentir aux établissements financiers ou prestataires de services d'investissements tout mandat d'arbitrage ou mandat de gestion relatif aux comptes ouverts dans leurs livres, souscrire tout contrat de capitalisation ou d'assurance-vie et consentir relativement auxdits contrats tout mandat d'arbitrage à tous établissements financiers ou prestataires de services d'investissements, et procéder à tout rachat ou retrait sur lesdits contrats de capitalisation ou d'assurance-vie, le tout sauf obligation pour le gérant d'effectuer ces opérations en respectant son devoir de loyauté envers les associés,

b) Pouvoirs de la gérance nommée par assemblée

Dans les rapports entre les associés, si le gérant de la Société n'était ni Monsieur Claude **THOMAZON**, ni Monsieur Sylvain **THOMAZON** et ni Madame Catherine **THOMAZON**, le ou les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été autorisés par une décision collective extraordinaire des associés :

- Acquérir ou céder une participation dans une société ;
- Participer à la constitution de sociétés ;
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer ;
- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers ;

- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;

- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;

- Consentir un bail commercial, professionnel ou rural ; renouveler ou modifier ledit bail ;

- Engager le patrimoine de la société au-delà de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

Toutefois, le premier gérant nommé aux présentes ne sera pas tenu par les limitations et obligations visées au présent paragraphe.

Si la société devient unipersonnelle, la présente limitation n'a plus vocation à s'appliquer. Elle redeviendra applicable en cas de retour à la pluralité d'associés.

14.2. Obligation d'information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, au moins une fois dans l'année, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Le gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15. FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

ARTICLE 16. ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.
Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

16.1. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Elles pourront être faites par courriers électroniques ou par lettres recommandées adressées à tous les titulaires de parts en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.
Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

16.2. Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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 lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de 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.
Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.
Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

16.3. Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.
Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.
Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.
L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.
En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

16.4. Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux en cas de pluralité de gérants. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président. En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.
Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.
L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

16.5. Procès-Verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à

l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Le procès-verbal des consultations écrites des associés sera établi par le gérant et signé par une autre personne associée, ou représentant un associé, au moins.

Il indiquera les modalités de la consultation, les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés ainsi que le texte des résolutions proposées et adoptées.

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

17.1. Quorum et majorité

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.
A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées (soit 50% + 1 voix présentes ou représentées).

17.2. Compétences et attributions

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices et sur les modalités de fonctionnement des comptes courants.

Elle conclue, renouvelle, modifie ou résilie éventuellement tout bail si le gérant n'en a pas les pouvoirs.

Elle décide de l'octroi et du montant de la rémunération éventuelle du ou des gérants.

ARTICLE 18. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

18.1. Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les trois quarts au moins des associés possédant les trois quarts du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des voix présentes ou représentées.

18.2. Compétences et attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- Voter les actes visés au 14.1.2. b) des présentes,
- Modifier les modalités des droits de vote ou le pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- Définir et établir les règles de calcul du résultat ;
- Augmenter en vertu d'apports nouveaux et réduire le capital non motivé par des pertes, fusionner ;
- Transférer le siège social en dehors de la France métropolitaine ;
- Agréer de nouveaux associés ;
- Nommer ou révoquer un gérant ;
- Prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

ARTICLE 19. DECISIONS COLLECTIVES NON PRISES EN ASSEMBLEE GENERALE

19.1. Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception papier ou électronique ou par toute forme écrite à la diligence de la gérance.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Le vote est formulé sur le texte des résolutions proposées et, pour chaque résolution par le mot "oui" ou "non".
La réponse est signée et adressée à la Société également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception papier ou électronique.
Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

19.2. Décisions collectives unanimes

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 20. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le **31 décembre 2026**.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 21. DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.

21.1 Définition du bénéfice distribuable

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions et amortissements.

S'il est constaté un écart net positif, celui-ci sera considéré comme faisant partie du bénéfice comptable de l'exercice et il pourra, si l'assemblée des associés le décide, faire l'objet d'une distribution.

En revanche, s'il est constaté un écart net négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en diminution du résultat de l'exercice.

21.2. Répartition du bénéfice distribuable

21.2.1. Principe

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserves.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital.

21.2.2. Dispositions particulières

Dans l'hypothèse où la propriété des parts se trouve démembrées entre usufruitier et nu-propriétaire, l'usufruitier aura droit aux bénéfices courants, le nu-propriétaire aux bénéfices exceptionnels dont la distribution provient d'un poste de réserve, **sous réserve de la faculté pour l'usufruitier d'exercer son droit de jouissance en quasi-usufruit.**

Il est ici précisé que le produit de la vente d'un actif immobilier constituant un élément essentiel du patrimoine de la société constitue un produit exceptionnel.

ARTICLE 22. REPARTITION DES PERTES

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social sauf à tenir compte de la protection prévu aux présentes pour les associés mineurs ou majeurs sous protection

Dans la mesure où les parts font l'objet d'un démembrement de propriété, l'usufruitier supportera seul lesdites pertes, à l'exclusion du nu-propriétaire.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23. COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 24. SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 25. PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.
L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :
- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,
La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.
L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 26. LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.
Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.
La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 27. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 28 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

ARTICLE 29 - IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

ARTICLE 30 - REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 31 - PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le **31 décembre 2026**.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 32 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, que par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements seront alors réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

ARTICLE 33 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à chacun des gérants statutaires, **Messieurs Claude et Sylvain THOMAZON et Madame Catherine THOMAZON** pour accomplir seul les actes suivants :

- Immatriculer la société au Registre du Commerce et des Sociétés et remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Observation ici faite que Messieurs Claude et Sylvain **THOMAZON** et Madame Catherine **THOMAZON**, gérants statutaires donnent pouvoir au besoin à l'office notarial désigné en tête des présentes pour accomplir cette mission.

- Ouvrir tous comptes bancaires au nom et pour le compte de la société en cours de formation dans une banque de son choix et procéder à toutes opérations et mouvements bancaires nécessaires à la réalisation de l'objet social.

- Prendre tous engagements financiers permettant la réalisation de l'objet social à compter de ce jour et ce, pendant la période de formation de la société jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

- Faire procéder à toutes avances à la société qui se révéleraient nécessaires à son fonctionnement et notamment recevoir des avances en compte courant des associés en fonction des besoins de la société.

- Effectuer toutes démarches et prendre tous engagements nécessaires à l'organisation administrative de la société, et notamment :

  - Assurer les dépenses courantes en ce qu'elles concernent la mise en fonctionnement de la société ;
  - Régler tous frais, droits et honoraires auxquels les formalités constitutives donneront lieu ;
  - Encaisser et régler toutes sommes, faire toutes déclarations, signer toutes pièces et, en générale, faire le nécessaire.

Tous pouvoirs leur sont en outre donnés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 34 - REGIME FISCAL – IMPOT SUR LES SOCIETES

Les associés, déclarent expressément opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS).

Les associés se déclarent par ailleurs parfaitement informés du caractère irrévocable de cette option.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Déclaration annuelle

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- La situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- L'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- Le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Information sur l'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ARTICLE 35 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

ARTICLE 36 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

ARTICLE 37 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- Les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- Les établissements financiers concernés,

- Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- Le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ARTICLE 38 - CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

ARTICLE 39 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur VINGT-SEPT (27) pages

Comprenant :
- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : deux [2]
- mot rayé : un [1]

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Et après lecture faite, les requérants ont signé le présent acte avec le notaire.