

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE TROIS OCTOBRE**

**A TOULOUSE (Haute-Garonne), au 141 Bis Rue du Faubourg Bonnefoy,**

**Maître Léopold MONTAUBRIC, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « MAS & Associés - Les Notaires », titulaire d'Offices Notariaux dont le siège est à TOULOUSE, 2, Rue Condeau, exerçant en qualité de Notaire de l'Office Notarial, CRPCEN 31159, situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 141 bis rue du faubourg Bonnefoy,**

**A reçu le présent acte contenant STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE, à la requête des personnes ci-après identifiées.**

**ASSOCIES FONDATEURS**

1. Monsieur Anthony Jean-Pierre Daniel Pascal **BOUE**, chef de projet, demeurant à FRONTON (31620) 980 chemin de Capdeville.

Né à SAINT-JEAN (31240) le 21 juillet 1997.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2. Madame Alisson Sandra Olivia **BOUE**, Assistante technique - Étude d'Administrateur judiciaire , demeurant à TOULOUSE (31200) 4 impasse de Launaguet Appt n° A15.

Née à SAINT-JEAN (31240) le 16 août 1999.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

Monsieur Anthony **BOUE** est présent à l'acte.

Madame Alisson **BOUE** est présente à l'acte.

<p><b><u>TITRE I</u></b> <b>FORME - OBJET SOCIAL - DENOMINATION - SIEGE</b> <b>SOCIAL - DUREE</b></p>
---

**ARTICLE 1 . FORME DE LA SOCIETE**

Il est formé par les présentes une **Société Civile immobilière** qui existera entre les propriétaires des parts ci-après créées, leurs cessionnaires et les propriétaires des parts qui pourront être ultérieurement créées.

Cette société sera régie par les articles 1845 et suivants du Code civil et par tous décrets fixant les conditions d'application de ces dispositions, ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 . OBJET SOCIAL**

La société a pour objet social :

- L'acquisition, y compris en usufruit ou en nue-propriété ou en jouissance, en direct ou par crédit-bail, l'administration, la construction, l'affectation en copropriété s'il y a lieu, la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toutes augmentations et constructions nouvelles, la détention, la gestion, la conservation et l'exploitation par bail uniquement sous le régime de la location nue ou autrement, la mise à disposition gratuite, permanente ou ponctuelle, à ses associés, de tout ou partie de tous immeubles, parties d'immeubles ou leurs accessoires, bâtis ou non bâtis, de tous biens et droits représentatifs de tels immeubles ;

- Ainsi que la vente, pour son propre compte, de tous instruments financiers, droits sociaux et valeurs mobilières, y compris en usufruit ou en nue-propriété ou en jouissance ;

- Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société.

- Et généralement toutes opérations mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, sans que ces opérations puissent être considérées comme un acte de commerce et ne portent en conséquence atteinte au caractère civil de la société.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes et opérations notamment faire tous emprunts, constituer hypothèques ou toutes autres sûretés réelles ou personnelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

**ARTICLE 3 . DENOMINATION**

La dénomination sociale est :

**« 2ABO Patrimoine »**

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 . SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à : 980 chemin de Capdeville à Fronton (31620)

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs en France par décision de l'Assemblée Générale ou des associés statuant aux conditions de « **Majorité Simple** » définies ci-après.

#### **ARTICLE 5 . DUREE – PROROGATION**

##### **Durée**

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

##### **Prorogation**

La Société pourra être prorogée ou dissoute par anticipation par décision de l'Assemblée Générale des associés statuant aux conditions de « **Majorité Qualifiée** » définies ci-après.

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, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

Lorsque la consultation n'a pas eu lieu, le président du tribunal, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la société, peut constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la société est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée.

<b><u>TITRE II</u></b> <b>APPORTS - CAPITAL SOCIAL</b>
---

#### **ARTICLE 6 . APPORTS EN NUMERAIRE**

Les associés suivants effectuent les apports à la Société, savoir :

1. Monsieur Anthony **BOUE** apporte la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**,  
 Ci .....**500,00 EUR**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité du Notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

2. Madame Alisson **BOUE** apporte la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**,  
 Ci .....**500,00 EUR**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité du Notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

### **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 :

#### **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.

#### **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**

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

<b>Associés</b>	<b>Nombre de parts</b>	<b>Portant les numéros</b>
Monsieur Anthony <b>BOUE</b>	50	1 à 50
Madame Alisson <b>BOUE</b>	50	51 à 100
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>1 à 100</b>

**ARTICLE 8. MODIFICATION DU CAPITAL****I- Augmentation du capital**

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation de tout ou partie des bénéfices ou réserves disponibles, au moyen de la création de parts sociales nouvelles ou de l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

Les parts nouvelles peuvent être créées au pair ou avec prime ; dans ce cas, la collectivité des associés, par la décision extraordinaire portant augmentation du capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

**Souscription en numéraire et apports en nature**

Le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts à libérer en numéraire.

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, les fonds provenant de la libération des parts sociales doivent faire l'objet d'un dépôt à la Caisse des dépôts et consignations, chez un notaire ou dans une banque.

Si l'augmentation de capital est réalisée en tout ou partie au moyen d'apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux apports désigné à l'unanimité des associés ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce à la requête de l'un des Gérants.

**Rompus**

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de rompus ; les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription ou d'attribution pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts sociales nouvelles devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession nécessaire de droits.

**Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède,

un droit de préférence à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article « Cession et transmission des parts sociales » des présents statuts.

Tout associé peut également renoncer individuellement à son droit préférentiel de souscription, soit en avisant la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à l'exercer, soit en souscrivant un nombre de parts inférieur au nombre de parts qu'il aurait pu souscrire.

De même, les associés peuvent, par décision collective extraordinaire, supprimer le droit préférentiel de souscription.

Le droit préférentiel de souscription institué ci-dessus sera exercé dans les formes et les délais fixés par la gérance.

## **II- Réduction du capital social**

Le capital social peut être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, par décision extraordinaire de l'assemblée générale des associés. En aucun cas, cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

### **Perte ayant pour effet de ramener les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, le montant des capitaux propres de la Société devient inférieur à la moitié du capital social, la gérance est tenue, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter les associés à l'effet de décider, dans les conditions prévues ci-après pour les décisions collectives extraordinaires, s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la Société. Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et, sous réserve des dispositions relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital. Que la dissolution soit ou non décidée, la résolution adoptée par les associés est publiée dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, déposée au Greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social, et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut par la gérance ou le Commissaire aux comptes de provoquer une décision, ou si les associés n'ont pu valablement délibérer, tout intéressé peut demander au tribunal de commerce la dissolution de la Société. Il en est de même si les dispositions du deuxième alinéa ci-dessus n'ont pas été appliquées. Dans tous les cas, le tribunal peut accorder un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

**TITRE III**  
**PARTS SOCIALES**

**CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES**

**ARTICLE 9 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

**ARTICLE 9 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS**

**I- Souscription :**

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

**II- Libération des parts sociales**

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées intégralement à la souscription.

En cas de retard dans les versements échelonnés stipulés dans les présents statuts ou consécutifs aux appels de fonds visés à l'alinéa qui précède, le souscripteur sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partie de l'échéance non respectée, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages-intérêts.

Tous les versements à la société peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Les sommes non libérées seront immédiatement exigibles en cas de liquidation judiciaire de la société.

**ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS**

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

**CHAPITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

**ARTICLE 11 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

**I- Dispositions générales**

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables. Les droits d'un associé dans la Société résultent seulement des

présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement notifiées et publiées.

La Société peut émettre des parts sociales en rémunération des apports en industrie qui lui sont effectués. Ces parts sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social.

Les parts sociales d'industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par ledit titulaire.

Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes.

Chaque associé contribue aux dettes de la société à hauteur du montant de son apport. Toutefois, ils sont solidairement responsables, à l'égard des tiers, pendant cinq ans, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la Société, lorsqu'il n'y a pas eu de commissaire aux apports ou lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le commissaire aux apports.

Sauf disposition contraire de l'acte d'apport, les droits attachés aux parts d'industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

La propriété d'une part emporte de plein droit, pour le titulaire ou ses ayants-droits, adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés, prises ainsi qu'il sera dit à l'article « ASSEMBLEES GENERALES – CONSULTATIONS DES ASSOCIES ».

Pour toute décision, chaque part donne droit à une voix.

## **II- Personne protégée – Mineur - Majeur**

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle 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.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

## **III- Répartition des droits de vote en cas d'indivision ou de démembrement de propriété**

### *a) En cas d'indivision*

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société ; les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société, soit par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les indivisaires, ou en dehors d'eux mais à condition que ce mandataire soit associé. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit d'être convoqué et de participer aux décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété.

*b) En cas de démembrement*

Participation aux décisions collectives

Si une part est grevée d'un usufruit, chacun du nu-proprétaire et de l'usufruitier a le droit de participer à toutes les décisions collectives, mêmes celles où il ne dispose pas du droit de vote.

A cette fin, ils sont chacun convoqués et participent aux décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte. Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Répartition statutaire du droit de vote

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'achat de tout bien mobilier et immobilier et de tout placement ayant vocation à entrer dans l'actif de la société.
- La vente de tous actifs mobiliers et immobiliers et de tout placement appartenant à la société.
- La souscription de tout emprunt et la fourniture de toute garantie.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les titres.
- La nomination et la révocation de tout gérant.
- L'agrément de tout nouvel associé.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects de l'usufruitiers de droits sociaux. Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

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

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

#### Répartition conventionnelle du droit de vote

En application du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote statutairement attribué au nu-propiétaire sera exercé par l'usufruitier.

Si une telle convention est conclue, les parties devront justifier de son existence par sa notification à la société par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification devra être réalisée le plus tôt possible et au moins sept jours avant la date prévue pour la consultation collective.

### **IV- Prerogatives pécuniaires en cas de démembrement de propriété**

#### *a) Démembrement des parts sociales*

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle, et sauf convention contraire entre usufruitier et nu-propiétaire:

- les apports démembrés réalisés conjointement par le(s) usufruitier(s) et le(s) nu-propiétaire(s) seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement de propriété que les biens apportés.

- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement de propriété que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution.

- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital en numéraire à la suite de l'exercice d'un droit préférentiel de souscription seront soumises au même démembrement de propriété que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché ce droit préférentiel de souscription.

- les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement de propriété entre le ou les usufruitier(s) et le(s) nu-proprétaire(s). Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement au(x) usufruitier(s) et au(x) nu-proprétaire(s) seront portées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom du ou des usufruitier(s) et pour la nue-proprété au nom du ou des nu-proprétaire(s). Faute d'indication à la société, conjointement par le(s) usufruitier(s) et le(s) nu-proprétaire(s), dans le mois de la demande qui leur en sera faite par la gérance, des références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitier(s) qui en deviendra(ont) quasi-usufruitier(s).

Par « même(s) démembrement(s) », il y a lieu d'entendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruit(s) actuel(s), successif(s), réversible(s) ou autres. En particulier, l'apport d'un usufruit n'emportera pas révocation implicite, le cas échéant, des donations d'usufruit éventuelles.

*b) Répartition du bénéfice social en cas de démembrement de propriété*

Les intérêts, dividendes, réserves distribuées par d'éventuelles filiales, boni, plus-values, primes et plus généralement tous revenus ou produits perçus par la société, quels que soient leur nature juridique ou leur régime fiscal, concourent à la formation de son bénéfice.

Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution reviendront exclusivement à l'usufruitier des parts, s'ils ont pour origine un résultat courant.

L'impôt afférent au résultat courant sera supporté par l'usufruitier seul.

Les plus-values sur cession d'actif(s) seront appréhendées par l'usufruitier seul.

Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution reviendront au nu propriétaire sous l'usufruit de l'usufruitier des parts, s'ils ont pour origine un résultat exceptionnel.

L'impôt afférent au résultat exceptionnel sera supporté par le nu propriétaire et l'usufruitier au prorata de leurs droits.

Les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, si elles sont mises en distribution, reviendront à l'usufruitier et au nu-proprétaire, suivant les modalités fixées ci-dessus au paragraphe « Démembrement des parts sociales ».

L'usufruitier des parts et les associés nus propriétaires pourront établir une convention contraire prévoyant que le nu-proprétaire aura le droit à tout ou partie du résultat exceptionnel.

Dans ce cas, les intéressés devront indiquer conjointement à la société quelle est la répartition du résultat qu'ils entendent retenir entre eux. Cette nouvelle répartition devra résulter d'une convention notifiée à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard le jour de l'assemblée générale approuvant les comptes annuels afin de lui être opposable.

#### **V- Information des associés**

Tout associé dispose d'un droit de communication permanent dont l'étendue et les modalités d'exercice sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Avant toute assemblée ou consultation écrite, les associés ont le droit d'obtenir communication de documents et d'informations qui leur sont adressés ou qui sont mis à leur disposition dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout associé non gérant peut, deux fois par an, poser par écrit des questions à la gérance sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse écrite de la gérance doit intervenir dans le délai d'un mois et est communiquée au Commissaire aux Comptes, s'il en existe un.

Un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social peuvent, soit individuellement, soit en se groupant sous quelque forme que ce soit, demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion. Les conditions de sa nomination et de l'exercice de sa mission sont prévues par la loi et les règlements.

#### **ARTICLE 12 . AVANCES DE LA SOCIETE**

Chaque associé pourra, avec le consentement de la gérance, consentir à la Société toutes avances qui pourront être utiles à cette dernière. Les conditions d'intérêt et de remboursement desdites avances seront réglées au moment des versements et pourront résulter de simples mentions dans la comptabilité.

Sauf accord de la gérance lors du versement desdites sommes, aucun des associés ne pourra faire de retrait pour quelque cause que ce soit, sans en avoir avisé les autres associés, au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **ARTICLE 13 . RESPONSABILITE**

Dans leurs rapports respectifs, comme à l'égard des tiers, les associés sont tenus des dettes et engagements de la Société, chacun dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière.

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers :

- Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle 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.

### **CHAPITRE 3 - CESSION DES PARTS - NANTISSEMENT**

#### **ARTICLE 14. CESSION DES PARTS**

##### **I- Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée.

Toutes les mutations de parts, quelle qu'en soit la nature, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

La cession des parts s'opère par un acte. Cette cession doit être effectuée par acte notarié ou sous signature privée enregistré.

Conformément à l'article 1690 du Code Civil, pour être opposable à la Société la cession doit être signifiée à la Société par acte d'huissier de justice ou acceptée par la gérance par acte authentique, le tout aux frais du cessionnaire.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous signature privée.

##### **II- Mutation par décès**

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

#### **ARTICLE 15. AGREMENT**

##### **I- Cessions et transmissions soumises à agrément**

Entre associés, les parts sont librement cessibles et transmissibles.

Dans tous les autres cas, quelles que soient la cause et la nature de la mutation, volontaire ou forcée, à titre gratuit ou à titre onéreux, y compris

lorsqu'elle intervient au profit du conjoint d'un associé ou d'un ascendant un agrément est nécessaire.

## **II- Procédure d'agrément**

L'agrément est donné par le ou les gérants statutaires ci-dessous nommés, sauf dans le cas visé au b) ci-après.

### **a) Mutation à titre onéreux**

Le cédant doit notifier, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par exploit d'huissier, son projet de cession à la Société, avec indication des nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que du nombre des parts dont la cession est projetée et leur prix.

### **b) Mutation à titre gratuit**

En cas de mutation à titre gratuit (donation ou décès d'un associé), le donataire, légataire ou héritier, s'il est soumis à agrément, doit notifier dans les mêmes formes à la Société, soit le projet d'acte de donation comportant l'évaluation des parts, soit le projet de certificat de propriété des parts établi après le décès de l'associé, comportant également l'évaluation des parts.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

En outre, 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.

### **c) Dispositions communes**

Si la gérance envisage de refuser l'agrément, elle doit au préalable, par lettre recommandée, adressée dans le mois de la réception de la notification mentionnée au a) et b) ci-dessus, aviser les associés de la cession ou

transmission projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil et celles du présent article.

Les associés peuvent alors exprimer leur volonté d'acquérir dans les deux mois de cet avis à condition que les offres portent sur l'ensemble des parts offertes.

Lorsqu'il y a plusieurs acquéreurs les parts offertes sont réparties entre eux à proportion de celles qu'ils détiennent.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés.

Elle peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant dans les quatre mois qui suivent la notification du projet de cession de transmission

Faute de réponse au cédant dans ce délai de quatre mois, l'agrément est réputé accordé et la cession ou transmission envisagée peut avoir lieu.

En cas de refus d'agrément, si la société, les autres associés, ou le tiers désigné, n'ont pas effectivement procédé au rachat dans les huit mois de la première notification visée au a) ou b), l'agrément sera également réputé accordé.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions aux droits démembrés faisant l'objet d'une mutation, à quelque titre que ce soit.

Toutes les demandes ou notifications ont lieu par ministère d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception, le cachet de la poste faisant foi de la date.

Si le ou les gérants statutaires ci-après nommés ne sont plus en fonction, l'agrément est donné par les associés statuant dans les conditions de **« Majorité Qualifiée »** visée ci-après. Les conditions de notifications à la société sont alors celles fixées par les lois et décrets en vigueur.

## **ARTICLE 16. NANTISSEMENT**

### **I- Principe**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1866 du code civil.

### **II- Procédure**

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la cession.

a) Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

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

### **III- Conséquence du nantissement consenti sans autorisation préalable des associés**

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts de l'associé dont les parts ont été irrégulièrement nanties.

Si la cession 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.

<p><b><u>TITRE IV</u></b>  <b><u>ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE</u></b></p>
---

### **ARTICLE 17 – GERANCE**

#### **I – Nomination des gérants**

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants nommés par l'Assemblée Générale ou par les associés dans les conditions de « **Majorité Simple** » définies ci-après pour une durée déterminée ou non.

Les gérants sont pris parmi les associés ou en dehors d'eux. Toute personne physique ou morale peut être nommée gérant. Lorsque le gérant est une personne morale, celle-ci est représentée par ses représentants légaux qui sont soumis aux mêmes conditions et obligations que s'ils étaient gérants en leur propre nom.

**Monsieur Anthony BOUE et Madame Alisson BOUE sont nommés co-gérants statutaires de la Société pour une durée indéterminée, ce qu'ils acceptent.**

La rémunération de la gérance sera fixée par l'Assemblée.

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

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur décès, leur placement sous un régime de protection juridique conventionnel ou judiciaire (ouverture d'une tutelle, d'une curatelle, d'une sauvegarde de justice, d'un mandat de protection future), leur démission ou leur révocation, sans que cela puisse entraîner dissolution de la Société.

### **II – Démission des gérants**

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

### **III – Révocation**

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant statutaire, par décision collective prise à **« l'Unanimité »**.

Le gérant non statutaire est révoqué par une décision des associés dans les conditions de **« Majorité Simple »** définies ci-après.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation n'autorise pas le gérant révoqué à se retirer de la Société s'il est associé.

### **IV - Cas de cessation du mandat social**

La cessation du mandat social du gérant 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, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

#### **V - Vacance**

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une Assemblée Générale, convoquée à la requête de l'associé le plus diligent.

Si à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la vacance aucun associé n'a procédé à une telle convocation, tout associé pourra demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de convoquer une telle Assemblée Générale à la seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

Conformément à l'article 1846-1 du Code civil, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution anticipée de la Société lorsqu'elle est dépourvue de gérant depuis plus d'un an.

#### **VI - Publicité**

Toute nomination, cessation de fonction, démission et révocation d'un gérant doit faire l'objet d'une publication, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

#### **VII - Pouvoirs du Gérant**

##### **1 - Pouvoirs externes :**

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous signature privée.

##### **2 - Pouvoirs internes :**

Dans les rapports entre 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 une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

### **3 - Signature sociale :**

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : « Pour la SCI 2ABO Patrimoine », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant » ou « l'un des gérants ».

L'assemblée générale des associés peut, aux conditions de **« Majorité Qualifiée »** définies ci-après, limiter les pouvoirs du gérant. Ces limitations sont inopposables aux tiers et n'auront d'effet qu'à l'égard des associés.

Toute infraction au présent article pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

### **VIII - Rémunération**

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

### **ARTICLE 18 . CONVENTIONS REGLEMENTEES - RESPONSABILITE – DELEGATION**

#### **I- Conventions réglementées**

Les conventions conclues entre la société et le gérant directement ou indirectement feront l'objet d'un rapport établi par le gérant ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, sur lequel l'assemblée des associés statuera conformément aux dispositions de l'article L 612-5 du Code de Commerce.

Les conventions non approuvées produiront néanmoins leurs effets et les conséquences préjudiciables à la société pourront être mises à la charge, individuellement ou solidairement, des gérants.

#### **II- Responsabilité**

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom

propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

### **III- Délégation**

Les gérants ou le gérant unique peuvent conférer à des personnes de leur choix, sous leur responsabilité, toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet.

### **ARTICLE 19 . SIGNATURE SOCIALE**

Tous les actes ou engagements concernant la Société sont valablement signés par un gérant ou tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale.

<b><u>TITRE V</u></b> <b>MODIFICATION DES STATUTS</b>
--

### **ARTICLE 20 . MODIFICATION DES STATUTS**

Les associés auront le droit, à toute époque, d'un commun accord ou par décision de l'Assemblée Générale dans les conditions de la majorités définies ci-après, selon la nature de la modification, sans qu'il en résulte la naissance d'un être moral nouveau, d'apporter aux statuts toutes modifications qu'ils jugeront nécessaires et de décider la transformation de la Société en société de toute autre forme permise par les lois françaises qui seront en vigueur au moment de la transformation ; ils pourront également décider toute opération de fusion, scission ou absorption avec toute autre société.

<b><u>TITRE VI</u></b> <b>DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES</b>
---

### **ARTICLE 21 - FORME DES DECISIONS**

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.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à l'unanimité des voix attachées aux parts créées par la société. Chaque part donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous signature privée ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

### **ARTICLE 22 . 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.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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.

### **ARTICLE 23 . PROJET DE RESOLUTIONS - 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.

### **ARTICLE 24 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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.

### **ARTICLE 25 . TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

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.

#### **ARTICLE 26 . PROCES-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.

#### **ARTICLE 27 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.
- la vente des biens de la société,

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

#### **ARTICLE 28 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

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

#### **ARTICLE 29 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

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 signature privée, 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 VII**

#### **ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX**

#### **ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social de la Société commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2026.

#### **ARTICLE 31 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION**

La gérance doit tenir une comptabilité conforme aux usages en vigueur.

Les produits de la Société sont constitués notamment par les intérêts, dividendes, réserves distribuées par d'éventuelles filiales, boni, plus-values, primes, et plus généralement tous revenus ou produits perçus par la société, quels que soient leur nature juridique ou leur régime fiscal.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, et autres charges de la société y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation des comptes, l'assemblée générale détermine la part de ce bénéfice attribué aux associés sous la forme de dividendes et affecte, le cas échéant, la part non distribuée, soit un ou plusieurs fonds de réserve, généraux ou spéciaux, soit au compte de report à nouveau.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, le bénéfice sera réparti ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article « Prérogatives pécuniaires en cas de démembrement de propriété ».

Les pertes, si elles existent, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs sont portées à un compte de report à nouveau inscrit au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés peuvent néanmoins décider par une décision prise à **« l'Unanimité »** de les prendre en charge selon toutes modalités jugées opportunes, auquel cas elles seront supportées par chacun d'eux, à proportion de sa participation au capital.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, la contribution aux pertes s'effectuera ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article « Prérogatives pécuniaires en cas de démembrement de propriété ».

La reddition des comptes par la gérance a lieu au moins une fois l'an ; elle comporte un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année écoulée. Ce rapport mentionne également l'indication des bénéfices et pertes réalisés et prévisibles.

<b>TITRE VIII</b> <b>PARTAGE PARTIEL - LIQUIDATION</b>
---

**ARTICLE 32 . RETRAIT**

Tout associé peut se retirer de la Société par décision de l'Assemblée Générale dans les conditions de **« l'Unanimité »**.

Si **« l'Unanimité »** n'est pas obtenue, le retrait ne peut avoir lieu sauf autorisation par décision de justice.

Le retrait, s'il est accepté ou prononcé en justice, a lieu selon les modalités suivantes pour lesquelles les voix du retrayant ne sont pas comptées.

L'Assemblée est convoquée par la gérance dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le retrayant. Celui-ci est informé mais n'est pas convoqué et ses voix ne sont pas comptées pour le vote.

L'Assemblée décide de payer en nature ou en espèces le retrayant ; en cas de paiement en espèces, elle peut imposer au retrayant des délais de paiement non supérieurs à un an pour le quart de ses droits, et à trois ans pour le surplus. Au-delà d'un an, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Le retrayant peut demander l'attribution d'un bien en nature lors de la demande, à charge de soulte, s'il y a lieu, mais qui est alors payable comptant. L'évaluation des biens attribués peut être majorée de la fiscalité résultant du retrait et supportée par les autres associés.

A défaut d'accord amiable, la valeur des droits du retrayant est fixée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

### ARTICLE 33 . LIQUIDATION

1°/ A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée Générale règle, sur la proposition de la gérance, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Les liquidateurs peuvent, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale, faire la cession ou l'apport à une autre société, ou à toutes autres personnes, de tout ou partie des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

L'Assemblée Générale régulièrement constituée conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la Société.

Elle a notamment le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au ou aux liquidateurs. Le produit de la liquidation, après règlement des engagements sociaux, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Elle statue aux conditions de la « Majorité simple », ou de « l'Unanimité » prévues à l'article « ASSEMBLEES GENERALES - CONSULTATIONS DES ASSOCIES » en fonction des décisions à prendre.

Cette dissolution sera publiée par le ou les liquidateurs, en même temps que leur nomination.

La liquidation doit être clôturée dans un délai de trois ans à compter de la dissolution.

2°/ Cependant, en cas de dissolution décidée par l'associé unique entre les mains duquel toutes les parts sont réunies, il y a transmission universelle du patrimoine sans qu'il y ait lieu à liquidation, sauf opposition des créanciers exercée dans les conditions prévues par le deuxième alinéa de l'article 1844-5 du Code Civil.

### ARTICLE 34 . CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent se soulever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou de la liquidation, sont soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, pour le cas de contestation, les associés font élection de domicile attributif de juridiction au siège social où tous actes leur seront valablement et devront être exclusivement signifiés.

<p><b>TITRE IX</b>  <b>IMMATRICULATION - FISCALITE - SOCIETE EN FORMATION</b></p>
---

### ARTICLE 35 . IMMATRICULATION

La Société sera immatriculée par la gérance au Registre du Commerce et des Sociétés ; elle ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de cette immatriculation.

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

## **ARTICLE 36 . IMPOTS**

### **I- Régime fiscal de la société**

Les associés soumettent la société au **régime fiscal des sociétés de personnes.**

Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

### **II- Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés**

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

### **III- Taxe sur la valeur ajoutée**

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y

avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

#### **IV- Démembrement de propriété**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéficiaires, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

#### **V- 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 1<sup>er</sup> 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.

#### **VI- Cession de parts représentatives d'un apport en nature**

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

#### **VII- Information**

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

### **ARTICLE 37 . SOCIETE EN FORMATION**

#### **I- Dispositions générales**

- a) Actes accomplis avant la signature des statuts

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la Société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la Société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes.

Si un tel état existe, il doit également être annexé et la signature des statuts emporte reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

*b) Actes accomplis après la signature des statuts*

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant non associé de prendre des engagements pour le compte de la Société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite Société.

*c) Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation*

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

*d) 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 avec faculté de substituer toute personne physique de son choix à Monsieur Anthony BOUE ou Madame Alisson BOUE, ci-dessus nommés co-gérants, pour accomplir les actes suivants :

**1- Acquérir** moyennant le prix de SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (62 000,00 EUR) TTC payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, en sus des frais d'actes, **les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :**

Désignation

**Dans un ensemble immobilier situé à VILLEMUR-SUR-TARN (HAUTEGARONNE) - 31340 36 Rue Saint Michel.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	2494	36 Rue Saint Michel	00 ha 01 a 36ca

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro trois (3)**

Au premier étage,

Un lot à usage d'habitation accessible depuis l'avenue du Quercy par le biais de la cage d'escalier A.

Et les trois cent vingt-deux millièmes (322 /1000 èmes) des parties communes générales.

**2- Emprunter**

Conclure un prêt et prendre toutes les garanties nécessaires pour financer l'acquisition du bien ci-dessus, en ce compris les garanties réelles de type hypothèques ou autres.

**3- Pouvoirs**

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'au notaire soussigné, 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, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

**TITRE X****DISPOSITIONS DIVERSES - ELECTION DE DOMICILE -  
FORMALITÉS - FRAIS****ARTICLE 38 . COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

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 39 . 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 lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent 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 40 . ELECTION DE DOMICILE - FORMALITES - FRAIS**

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

Pour les formalités d'immatriculation, les parties font élection de domicile à l'Office MAS & ASSOCIES – LES NOTAIRES à TOULOUSE 31500, 141 Bis rue du Faubourg Bonnefoy .

Les frais, droits et honoraires de constitution seront supportés par la société, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

**ARTICLE 41 . POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

**ARTICLE 42 . ENREGISTREMENT**

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

**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 offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les 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.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

#### **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 sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur trente-deux (32) pages, sans renvoi ni mot nul.**

