

Le 27 septembre 2025

**STATUTS CONSTITUTIFS
DE LA SOCIETE CIVILE**

"107 LES COMBES"

ACTE DE CONSTITUTION DE SOCIETE CIVILE

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
Le 27 septembre 2025**

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°/ Monsieur Sylvain MAZY

Né à Reims Le 23 Août 1969,
Domicilié et demeurant à Châlons en Champagne 7 rue Jean de la Fontaine.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Maryline BONILLO

Née à Châlons sur Marne le 27 septembre 1970,
Domiciliée et demeurant à Châlons en Champagne 7 rue Jean de la Fontaine
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Mademoiselle Mathilde MAZY

Né à Châlons en Champagne Le 02 juillet 1996,
Domicilié et demeurant à Châlons en Champagne 7 rue Jean de la Fontaine
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°/ Monsieur Antoine MAZY

Née à Châlons en Champagne le 09 janvier 2001,
Domiciliée et demeurant à Châlons en Champagne 7 rue Jean de la Fontaine
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

Ad DS
SM NM

STATUTS

TITRE UN CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et de tous droits immobiliers dont la société peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement ;
- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ses immeubles ou droits immobiliers devenus inutiles à la société, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : "**107 LES COMBES.**"

Tous les actes et documents émanant de la société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile" et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que le lieu et le numéro d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **Châlons en Champagne (51000) 7 rue Jean de la Fontaine.**

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

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à **QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.**

SMB
MM
AA

TITRE DEUX APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

APPORTS EN NUMERAIRE :

Il est apporté en numéraire :

Par Monsieur Sylvain MAZY.

La somme de 400 Euros (quatre cent euros)

En rémunération de cet apport, Monsieur Sylvain MAZY sera rémunéré par l'attribution en pleine propriété de **40 (quarante) parts sociales.**

Par Madame Maryline BONILLO

La somme de 400 Euros (quatre cent euros)

En rémunération de cet apport, Madame Maryline BONILLO sera rémunérée par l'attribution en pleine propriété de **40 (quarante) parts sociales.**

Par Madame Mathilde MAZY.

La somme de 100 Euros (cent euros)

En rémunération de cet apport, Madame Mathilde MAZY sera rémunérée par l'attribution en pleine propriété de **10 (dix) parts sociales.**

Par Monsieur Antoine MAZY

La somme de 100 Euros (cent euros)

En rémunération de cet apport, Monsieur Antoine MAZY sera rémunéré par l'attribution en pleine propriété de **10 (dix) parts sociales.**

ARTICLE 7 - MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 Euros (**mille Euros**).

Il est divisé en **100 (cent) parts sociales de DIX EURO (10 €)** chacune, numérotées de 1 à 100 intégralement libérées, lesquelles sont attribuées ainsi qu'il suit :

- à Monsieur Sylvain MAZY

40 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
numérotées de 1 à 40, ci

40 parts

- à Madame Maryline BONILLO

40 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
numérotées 41 à 80, ci

40 parts

- à Madame Mathilde MAZY

10 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
numérotées de 81 à 90, ci

10 parts

- à Monsieur Antoine MAZY

10 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
numérotées 91 à 100, ci

10.parts

NB
SM NM
AM

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

I. Le capital peut, en vertu d'une décision de nature 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 nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions fixées par l'article 13 des présents statuts.

Il peut aussi en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles.

II. Le capital social peut également être réduit en vertu d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts 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.

III. Toute augmentation du capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

Il en sera de même en cas de réduction du capital par réduction du nombre de parts.

TITRE TROIS **DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

ARTICLE 9 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter, selon les modalités fixées ci-après.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et décisions prises par la collectivité des associés et par la gérance.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle se trouve.

ARTICLE 10 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être associé.

Bij MB
AN

ARTICLE 11- REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

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

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

ARTICLE 12 - RECONNAISSANCE DE LA QUALITE D'ASSOCIE AU CONJOINT D'UN ASSOCIE

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs faits par ledit associé à la Société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par un ou plusieurs associés disposant du droit de vote et représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 13 - CESSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS

CONDITIONS DE FORME ET D'OPPOSABILITE

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

Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée ou être acceptée par elle dans un acte notarié conformément à l'article 1690 du Code civil.

Ces formalités pourront toutefois être remplacées par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la société, dans la mesure où un tel registre viendrait à être créé. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face.

Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

AGREMENT

Les parts sont librement cessibles entre associés ainsi qu'au profit des descendants de l'associé cédant.

En toutes autres hypothèses, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'agrément sera accordé par un ou plusieurs associés disposant du droit de vote et représentant plus de la moitié du capital social.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours.

JM
MM
NY

AM

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé dans les conditions fixées ci-dessus. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque 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.

En cas de rachat par des associés ou par la Société, le prix de rachat sera payable ainsi qu'il suit, sauf convention contraire entre les parties au rachat :

Un tiers comptant, un tiers dans le délai de six mois et un tiers dans le délai d'un an du jour de la réalisation des cessions, et ce sans intérêts, lesquelles cessions doivent intervenir dans le mois de la détermination du prix.

Les frais d'acte sont à la charge de l'associé acquéreur ou à la charge de la Société en cas de rachat par cette dernière.

Si le prix de rachat est déterminé par des experts, chacune des parties supportera la rémunération de son expert et, éventuellement la moitié de celle du tiers expert.

Les dispositions qui précèdent visent toutes mutations entre vifs à titre onéreux ou à titre gratuit (cessions, donations, échanges, apports en société, etc.), qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée aux associés et à la Société un mois au moins avant la vente. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

SM MA
AM MB

ARTICLE 15 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

RETRAIT

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation unanime des autres associés. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date d'effet.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de souleve, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

DECES

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession, mais uniquement au profit des héritiers, légataires ou partenaire ou conjoint de l'associé défunt qui ont déjà la qualité d'associé ainsi qu'au profit des héritiers en ligne directe de l'associé défunt, à l'exclusion de tous autres héritiers ou légataires, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la Société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession, au profit de personnes autres que les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé défunt qui ont déjà la qualité d'associé et les héritiers en ligne directe de l'associé défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'accord unanime des autres associés. Le conjoint non associé de l'associé défunt devra solliciter cet agrément s'il souhaite devenir personnellement associé.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Société qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariée établissant ces qualités.

A l'effet d'obtenir cet agrément, les héritiers, légataires ou conjoint, autres que les héritiers en ligne directe et ceux ayant déjà la qualité d'associé, doivent en faire la notification à la Société et à chacun des co-associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les trois mois suivant la notification à la Société de l'intention de l'héritier, du légataire ou du conjoint d'être associé, et sa décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un mois.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil, les intéressés sont seulement créanciers de la Société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

L'assemblée générale appelée à statuer sur la demande d'agrément, et en cas de refus d'agrément, devra se prononcer sur le point de savoir :

- si elle décide de procéder au rachat des parts en vue de leur annulation,

ou,

- si elle décide de proposer aux associés le rachat de ces parts sociales.

Cette décision sera valablement prise à la majorité des deux tiers des parts sociales, abstraction faite des parts dont était titulaire l'associé défunt.

MM
SM
AM
MB

Le rachat des parts sociales par les associés sera soumis à la procédure ci-après prévue ainsi qu'au droit de préemption ci-après.

La gérance de la Société aura pour mission de fixer la valeur des titres dont le rachat est proposé aux associés, soit par suite d'un accord amiable intervenu contradictoirement entre la gérance et les héritiers ou légataires auxquels l'agrément a été refusé, soit à dire d'expert en cas de désaccord. La valeur ainsi fixée s'imposera à tous les associés.

La notification par la Société à chacun des associés de cette valeur ouvrira un délai d'un mois au cours duquel chacun des associés pourra faire connaître par voie de notification (lettre recommandée AR) à la Société, son intention d'acquérir les titres de l'associé défunt, en précisant le nombre de parts qu'il souhaite acquérir.

Les associés exerceront leur droit de préemption au prorata de leurs droits dans le capital social de la Société. Cependant, s'ils le désirent, chacun des associés pourra faire une offre d'achat portant sur un nombre de titres supérieur à celui auquel il a droit compte tenu de la règle de répartition ci-dessus définie.

1. Si le total des demandes formulées recouvre l'intégralité des titres concernés, la répartition s'effectuera entre les associés en fonction de leurs droits dans le capital social de la Société.

2. Si les demandes d'achat formulées représentent ensemble un nombre de titres supérieur à celui des titres concernés, la répartition se fera entre les associés :

- en fonction de leur participation dans le capital social de la Société, et dans la limite des demandes qu'ils auront formulées.

- le surplus des titres disponibles étant réparti entre les associés ayant manifesté la volonté de se voir attribuer un nombre de titres supérieur à celui auquel ils ont droit, compte tenu des dispositions de l'alinéa qui précède, au prorata de leurs participations respectives dans le capital social de la Société.

Si, le droit de préemption des associés ci-dessus n'absorbe pas la totalité des parts concernées, la Société peut, en vertu d'un droit de préemption subsidiaire, acquérir les titres concernés non préemptés. Elle dispose, à cette fin, d'un délai complémentaire d'un mois. Lorsque les parts sont rachetées par la Société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de six mois ou de les annuler.

En cas de préemption par un associé, la réalisation définitive de la cession devra intervenir et le prix devra être payé au plus tard dans un délai de six mois à compter de la date de la notification par les héritiers ou légataires de leur demande d'agrément.

Le droit de préemption ci-dessus prévu est stipulé non cessible.

En cas de décès d'un associé, les parts sociales dont il était titulaire demeureront momentanément neutralisées et ne participeront pas au vote lors des décisions collectives, la majorité étant alors calculée abstraction faite des voix attachées auxdites parts, et jusqu'à ce qu'intervienne l'un ou l'autre des évènements suivants :

- justification par les héritiers, légataires ou conjoint, déjà associés, ainsi que par les héritiers en ligne directe de la pleine propriété des parts recueillies dans la succession.

- décision d'agrément des héritiers, légataires ou conjoint ne pouvant bénéficier de la qualité d'associé que sur agrément.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 16 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales en proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

M M
SM MM

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

TITRE QUATRE GERANCE

ARTICLE 17 - GERANCE

DESIGNATION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés. En cas de cessation des fonctions de Monsieur Sylvain MAZY, premier gérant nommé aux termes des présentes comme il sera dit ci-après, quelle que soit la cause de cessation (décès, démission, révocation, incapacité etc.), il sera remplacé par Madame Maryline BONILLO laquelle prendra ainsi automatiquement ses fonctions de gérance à la date de cessation de celles de son prédécesseur, et ce pour une durée illimitée.

DUREE ET FIN DES FONCTIONS DU GERANT

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision qui les nomme.

Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le ou les gérants sont révocables par décision collective ordinaire des associés, le ou les gérants prenant part au vote s'ils sont titulaires du droit de vote.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société, ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

ABSENCE DE GERANT

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut procéder à la convocation d'une assemblée générale.

POUVOIRS DU GERANT

Dans les rapports entre associés :

Le Gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire et autoriser tout actes et opérations relatifs à son objet.

Il a notamment les pouvoirs suivants dont l'énumération n'est pas limitative :

1°/ Il administre les biens de la Société et la représente à cet effet vis à vis des tiers et de toutes administrations ;

2°/ Il consent, accepte ou résilie tous baux ou locations pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables ;

3°/ Il effectue toutes constructions, travaux, réparations et installations, arrête à cet effet tous devis et marchés ;

4°/ Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ;

MM MB
AM SM

5°/ Il pourra seul décider de l'opportunité de céder un actif social comme du réemploi des sommes en résultant ; il pourra également seul décider de l'opportunité d'acquérir de nouveaux actifs sociaux ;

6°/ Il pourra contracter tout emprunt, conférer toute garantie et notamment hypothécaire sur les actifs sociaux ;

7°/ Enfin, il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés, statue sur toutes propositions à lui faire et arrête son ordre du jour.

Le Gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoir spéciale et temporaire.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue, et sauf ce qui est dit ci-après :

Dans les rapports avec les tiers :

Le ou les gérants engagent la société par tous les actes entrant dans l'objet social.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du gérant, précédée de la mention **Pour la société "107 LES COMBES"** complétée par l'expression suivante : "Le gérant".

RESPONSABILITE DU GERANT

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

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourrent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

REMUNERATION DU GERANT

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

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

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Monsieur Sylvain MAZY, ci-avant désigné, est nommé gérant de la Société pour une durée indéterminée à compter de ce jour.

Monsieur Sylvain MAZY déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de son mandat.

MM MB
AM SM

TITRE CINQ **DECISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 18 - PRINCIPES

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

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

ARTICLE 19 - FORME DES DECISIONS

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte. Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux.

ARTICLE 20 - DROIT DE PARTICIPATION

Chaque associé et chaque titulaire du droit de vote a le droit de participer à l'assemblée. Il peut y être représenté par un autre associé.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées 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 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.

ARTICLE 21 - DROIT DE VOTE

Chaque titulaire du droit de vote dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts auxquelles est attaché son droit de vote.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le droit de vote appartient à l'usufruitier quelque soit la nature de la décision à prendre, à l'exception des décisions suivantes qui appartiennent au nu-propriétaire, savoir : changement de nationalité de la Société, modification de la dénomination sociale, modification ou prorogation de la durée de la Société.

MM MB
MM SM

ARTICLE 22 - MODALITES DE CONVOCATION

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou en tout autre lieu à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée ; sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Un groupe d'associés représentant le quart au moins du capital social peut, de sa seule initiative, convoquer l'assemblée générale, mais sans cependant pouvoir proposer à l'ordre du jour de cette assemblée des questions relevant d'une assemblée générale extraordinaire.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée de questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'assemblée peut aussi se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

ARTICLE 23 - ORDRE DU JOUR

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 24 - PRESIDENCE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée est présidée par le gérant. Si le gérant n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

ARTICLE 25 - PROCES VERBAUX

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

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le Président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par le Juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal d'Instance, soit par le Maire ou un Adjoint du Maire. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

MM. MB
AN. SM

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 26 - DECISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 25 ci-dessus. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés 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.

ARTICLE 27 - DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas la modification des statuts, et non dévolues au pouvoir du gérant aux termes des présents statuts.

Sauf stipulation expresse des présents statuts exigeant l'unanimité des associés disposant du droit de vote ou une autre majorité, ces décisions sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés disposant du droit de vote et représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 28 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Sauf stipulation expresse des présents statuts exigeant l'unanimité des associés disposant du droit de vote ou une autre majorité, ces décisions sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés disposant du droit de vote et représentant plus des deux tiers du capital social.

ARTICLE 29 - PROCEDURE DE CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

MM MB
AM SM

TITRE SIX

INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIES

ARTICLE 30 - DROIT DE COMMUNICATION DES LIVRES ET DOCUMENTS SOCIAUX

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la Société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre lui-même, au siège social, connaissance ou copie 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.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 31 - QUESTIONS ECRITES

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE 32 - DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS

Enfin, tout associé peut, après modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme aux statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

TITRE SEPT

EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 33 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social débutera au jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, pour se terminer le 31 décembre 2026.

MM. MB.
MM. PM

ARTICLE 34 - COMPTES SOCIAUX

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de comptes doit comporter un rapport de gestion 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 encourues ou prévues.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 35 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les bénéfices distribuables, constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires, sont affectés par décision collective ordinaire des associés qui, sur la proposition de la gérance, peuvent, en tout ou partie, les reporter à nouveau, les affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou les distribuer proportionnellement aux parts.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

TITRE HUIT TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 36 - TRANSFORMATION

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

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

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

ARTICLE 37 - DISSOLUTION

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

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

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

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

AA MB
AM SM

ARTICLE 38 - LIQUIDATION

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

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

La collectivité des associés, statuant aux conditions de majorité ordinaire nomme un liquidateur, qui peut être le gérant ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

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

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

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

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

ARTICLE 39 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

TITRE NEUF DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 40 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Sylvain MAZY pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la société et notamment :

- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement, au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

ARTICLE 41 - PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

MM
AM
NB
JM

ARTICLE 42 – PERIODE DE FORMATION

Aucun acte n'a été accompli par les associés au nom et pour le compte de la société avant la signature des présents statuts.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à Monsieur Sylvain MAZY à l'effet :

- d'accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution et à la mise en route de l'activité sociale ;
- de passer et souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagements seront repris par la société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 43 – ENGAGEMENT SOUSCRIT POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 990 E, 3° DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Monsieur Sylvain MAZY, agissant en qualité de gérant de la société "**107 LES COMBES**", s'engage pour le compte de cette personne morale à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France possédés directement ou par personne interposée par cette personne morale au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres de cette personne morale, à la même date ;
- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

Il s'engage également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence fiscale de ces actionnaires, associés ou autres membres, à la même date.

**Fait à Châlons en Champagne (Marne) en deux originaux sur dix-huit pages,
le 27 septembre 2025.**

Comprenant :

- renvois, - mot nul,
- chiffre nul, - blanc bâtonné,
- ligne entière nulle.

Paraphes : Cm. NM
MB. AM.

M. Sylvain MAZY	Signature précédée de la mention "Bon pour acceptation des fonctions de Gérant" <i>Bon pour acceptation de la fonction de Gérant</i>
Mme Maryline BONILLO	

Mme Mathilde MAZY	
M Antoine MAZY	

MM
MB
SM
AM