

22 CARNOT

Société civile immobilière à capital variable

Siège social : 182 rue de Rivoli, 75001 Paris

RCS Paris 938 919 719

S T A T U T S

STATUS MIS A JOUR SUITE AU PROCES-VERBAL
DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
ET AU PROCES-VERBALDES DECISIONS DU PRESIDENT
EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Certifiés conformes
Son DESCOLONGES
Gérant

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE - EXERCICE SOCIAL

Article 1. Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être par la suite, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles 1870-1 et suivants du Code civil, et par les règlements pris pour son application et par les présents statuts.

Elle peut procéder à une offre au public qui s'adresse exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre conformément aux dispositions du 1° de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier. Le nombre de souscripteurs des parts sociales est limité à 150.

Article 2. Objet

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration, la gestion et la revente à terme de biens immobiliers. Exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, d'échange ou d'apport en société. Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux y compris cautionnement hypothécaire en garantie d'engagement pris par les associés, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

La société pourra de manière générale réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faire la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3. Dénomination

La société prend la dénomination de :

« 22 CARNOT »

Article 4. Siège social

Le siège de la société est fixé :

182 rue de Tivoli, 75001 Paris

Il peut être transféré en tout autre endroit en France par simple décision de la gérance.

Article 5. Durée - Exercice social

5.1 Durée

La durée de la société est fixée à douze (12) années à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf le cas de dissolution ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

5.2 Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de la même année.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6. Apports

A la constitution les associés fondateurs ont fait à la société les apports en numéraire suivants :

- La somme de trente mille euros, 30.000 €
Par Monsieur Jean-Marc BARBE.
- La somme de vingt mille euros, 20.000 €
Par Monsieur Gérard TESSIER.
- La somme de vingt mille euros, 20.000 €
Par Madame Bernadette DENIS épouse TESSIER.
- La somme de dix mille euros, 10.000 €
Par Monsieur Gérard VIGOUROUX.

TOTAL égal à la somme de quatre-vingt mille euros, 80.000 €

Les apporteurs s'engagent à libérer l'intégralité des sommes dues à la Société dans les 10 jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance.

Article 7. Capital social

Le capital social initial est fixé à la somme de trente mille euros (30.000 €), divisé en trois (3) parts sociales de 10.000 euros de valeur nominale chacune.

Au cours de la vie sociale, des modifications peuvent être apportées au capital social conformément aux prescriptions légales, sans que le nombre d'associés ne puisse excéder 150.

Article 8. Modalités de variation du capital social

- 8.1. En application des dispositions de l'article 1845-1 du Code civil et des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible de variation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts sociales nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associés.

Le capital est variable dans les limites du capital autorisé, fixées ainsi qu'il suit :

- 350.000 euros pour le capital maximum autorisé ; et
- 30.000 euros pour le capital minimum autorisé.

La variabilité du capital, dans ces limites, n'entraînera pas de formalités de publicité.

8.2. En dehors de la variabilité :

Le capital social peut être augmenté ou réduit, dans les conditions prévues par la loi, sur décision de la collectivité des associés statuant à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou par décision de l'associé unique.

La collectivité des associés statuant à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou l'associé unique peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification correspondante des statuts.

8.3. À l'intérieur de la variabilité :

Le capital social est susceptible de diminuer notamment par la reprise des apports effectués par les associés qui se retirent de la Société. Dans ce cas, la Société ne sera pas dissoute et continuera avec les autres associés.

Le gérant, agissant individuellement, a, ou les gérants, agissant collectivement en cas de pluralité de gérants, ont, dans les limites du capital autorisé, tous pouvoirs pour constater les réductions de capital ou recevoir la souscription de parts sociales nouvelles, libérées par apport en numéraire, émanant soit des associés ayant déjà la qualité d'associé, soit de nouveaux associés dont l'agrément est décidé dans les conditions de l'article 10 le cas échéant. La Gérance arrête librement les modalités d'admission et de souscription et constate l'augmentation de capital.

Les apports en nature ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en espèces.

Aucune reprise d'apport ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au seuil fixé ci-dessus. Si cette limite est atteinte, les parts de l'associé sortant seront néanmoins annulées, mais ce dernier aura seulement un droit de créance à l'encontre de la Société pour les sommes devant lui revenir du fait de cette annulation. Cette créance ne deviendra exigible que dans la mesure où le capital social excédera à nouveau le capital minimum ainsi fixé et dans la limite de cet excédent.

Article 9. Parts sociales - Droits et obligations des associés

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 22 et 25 ci-après.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements.

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

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.

A titre de règle interne, non opposable aux tiers, les associés mineurs ou majeurs sous tutelle répondent des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, strictement dans la limite du montant de leurs apports.

En conséquence, les autres associés déclarent expressément s'engager solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, à acquitter l'excédent éventuel de passif social attaché aux parts sociales du mineur ou du majeur sous tutelle, associé de la Société.

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, ainsi que des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

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

Registre des associés

Il pourra être tenu au siège de la société, par les soins de la gérance, un registre des associés constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques réservés à un titulaire de parts sociales à raison de la propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur indivision. Il est expressément convenu qu'en cas de démembrement de propriété des parts, un feuillet est créé pour le nu-propriétaire et un feuillet est créé pour l'usufruitier.

Chaque feuillet contient notamment :

- les nom, prénom usuel et domicile de l'associé originaire et la date d'acquisition de ses parts ;
- les nom, prénom usuel et domicile des personnes ayant reçu les parts en nantissement, le nombre des parts données en nantissement et la somme garantie ;

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé ; ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y a lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

Article 10. Parts sociales - Cession - Agrément

10.1. Transmission entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par acte sous seing privé ou authentique.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la société conformément aux dispositions de l'article 1865 alinéa 1^{er} du même code.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités, et après dépôt au greffe du Tribunal de Commerce du siège social.

Les parts sociales ne peuvent être transmises à titre onéreux ou gratuit à quelque personne que ce soit, si ce n'est entre associé, ou entre conjoint, ascendant ou descendant du cédant, qu'avec l'accord unanime des associés.

1 - Le projet de cession est notifié par le cédant à la société et à chacun des associés, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant l'identité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est soumise à agrément.

La décision de la société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant et à chacun des autres associés, par lettre recommandée avec avis de réception.

2 - En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans un délai de trois mois à compter de la notification faite au cédant.

A défaut de régularisation, dans ce délai dû à la défaillance du cédant, celui-ci est réputé avoir renoncé à toute cession.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la dernière des notifications prévues au paragraphe 1 qui précède le consentement à la cession est réputé acquis. La cession doit alors être régularisée dans un délai de trois mois à compter du jour de l'échéance du délai susvisé.

3 - Lorsque l'organe compétent n'entend pas agréer le projet de cession, chacun des associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Toutefois, si la société a refusé de consentir à la cession, le cédant peut dans les huit (8) jours de la notification du refus qui lui est faite, notifier par lettre recommandée avec avis de réception, qu'il renonce à son projet de cession.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de deux (2) mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du paragraphe 1. ci-dessus, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des co-associés, y compris le cédant, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification au demandeur de l'avis spécifié au troisième alinéa du paragraphe 1. ci-dessus.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus, mais, le cas échéant, dans la limite des demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut proposer la candidature d'un tiers acquéreur, lequel doit être agréé par l'organe compétent, mais elle peut également proposer aux associés, consultés en conséquence, de faire racheter les parts par la société ; dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

En même temps que la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties, ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à quinze (15) jours pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société, dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix à moins que la société ne décide de racheter elle-même les parts : le cas échéant, et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué, doit lui-même être agréé par l'organe compétent. A défaut de substitution opérée dans le délai de deux (2) mois prévu au troisième alinéa du paragraphe 3, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

4 - Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains du dépositaire désigné par la gérance.

Toutefois, s'agissant du rachat des parts par la société elle-même, un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans, peut, dans ce cas, sur justification, être accordé à la société par ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal Judiciaire. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

5 - La régularisation des cessions incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés devant le rédacteur désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par la déclaration de la gérance, en la forme authentique, sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du ou de certains cessionnaires, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

6 - Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux. Le cédant qui renonce à la cession de ses parts, postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert. En cas de non réalisation du rachat des parts sociales, par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

7 - Les dispositions des paragraphes 1. à 6. ci-dessus, sont applicables à tous modes de cessions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, si ce n'est entre associé, ou entre conjoint, ascendant ou descendant du cédant. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées, ainsi qu'aux adjudications publiques, volontaires ou forcées, l'adjudicataire doit en conséquence, notifier le résultat de l'adjudication dans les conditions imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession.

8 - Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société, qu'aux autres associés.

9 - Dans ce délai d'un (1) mois, les associés par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et aux présents statuts.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation. Le non exercice de cette faculté de substitution, emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

10 - Les associés peuvent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales, dans les conditions prévues au paragraphe 1. ci-dessus. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à la condition que les dispositions du paragraphe 8. ci-dessus, aient été respectées. Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée au paragraphe 9 alinéa 2 ci-dessus.

11 - Les notifications visées sous le présent article ont lieu savoir :

- Par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit du projet de cession ou de nantissement de parts sociales, en vue de l'agrément du cessionnaire ou du créancier nanti, ou encore de la renonciation au projet de cession, de la date de réalisation forcée des parts.
- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit des décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société.
- Par acte d'huissier de justice s'il s'agit de la signification à la société d'un acte de nantissement sous seing privé, qui n'a pas été accepté par la société dans un acte authentique.

10.2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit ou héritiers de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant.

A l'exception de la transmission au conjoint survivant de l'associé décédé gérant laquelle n'est pas soumise à agrément des associés survivants, la transmission par décès au profit des héritiers, est soumise à l'agrément de la gérance.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit, doivent justifier de leur identité personnelle et de leur qualité héréditaire, la gérance pouvant toujours exiger la production d'expéditions, d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités. Ils doivent enfin justifier de la désignation du mandataire commun chargé de représenter l'indivision.

Dans les huit (8) jours qui suivent la production des pièces précitées, la gérance adresse à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec avis de réception lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé et le nombre de parts ; elle consulte, en même temps les associés dans les conditions prévues par l'article 19 des statuts, afin que ceux-ci se prononcent sur l'agrément de ces héritiers, ayants droit et conjoint survivant.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance ou de la production des pièces héréditaires, le consentement de la transmission des parts aux héritiers, ayants droit ou conjoint survivant est réputé acquis.

Si la société a refusé de consentir à la transmission, les associés sont tenus dans les six mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts dont l'attribution n'a pas été agréée, ou éventuellement, de les faire acheter par la société.

En ce qui concerne la procédure à suivre pour ce rachat ou ces achats, comme pour la fixation et le règlement du prix, il est procédé à l'égard de l'indivision comme il est procédé en cas de cession de parts, à l'égard de l'associé cédant.

Si à l'expiration du délai de six (6) mois pour réaliser l'achat ou le rachat des parts considérées, aucune des deux solutions d'achat ou de rachat n'est intervenue, la transmission des parts est définitive.

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers, ayants droit et conjoints doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire, la délivrance d'extraits ou d'expéditions de tous actes établissant ladite qualité.

10.3 Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de liquidation de communauté de biens entre époux, pour quelque cause que ce soit à l'exception du décès, l'attribution des parts communes à l'autre époux, même associé, doit être soumise à agrément dans le cadre d'une décision prise à l'unanimité des associés. L'époux notifie le partage à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 11. Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation des autres associés représentant au moins la moitié des parts sociales. Le retrait ne peut intervenir pour la première fois que onze (11) ans après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

En outre, à chacune de ces échéances, l'ensemble des retraits ne peut, à moins d'accord contraire des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, s'appliquer à un nombre de parts sociales supérieur au quart du nombre de parts composant le capital social.

Si la ou les demandes excèdent cette limite, il est opéré d'office une réduction jusqu'à son niveau et ceci, en cas de pluralité de demandes, à proportion de chacune d'elles et avec arrondissement à l'unité la plus voisine.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés trois (3) mois au moins avant la date d'effet ci-dessus fixée.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés, fixée à la date de clôture du dernier exercice approuvé, précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code Civil. En conséquence, l'associé qui se retire ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1844-9 du Code Civil, pour reprendre ses apports se retrouvant en nature, sauf consentement unanime des autres associés.

La demande de retrait implique en outre, offre préalable faite aux co-associés, de leur céder les parts concernées par la demande, la société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les co-associés n'auraient pas proposé le rachat. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise, comme dit à l'alinéa qui précède. Les associés notifient leur proposition d'achat à la société, dans les quinze (15) jours de la notification à eux faite du retrait. La gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la société et dans la limite de la demande. Le surplus des parts non attribuées est racheté s'il y a lieu, par la société, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé, oblige la société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance, pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société, dans les quinze jours francs de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant et il est procédé le cas échéant comme dit à l'article 10.1-6 ci-dessus.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le retrayant, moitié par le cessionnaire ou la société ou selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main propre.

Article 12. Revendication par un conjoint en bien de la qualité d'associé

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut, en application de l'article 1832-2 du Code civil, notifier à la Société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises.

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

Si la notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par décision collective unanime des associés.

L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. La décision des associés doit être notifiée au conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de deux (2) mois à compter de sa demande. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé accordé.

En cas de refus d'agrément dûment notifié, l'époux apporteur des biens ou souscripteur des parts demeure associé pour la totalité des parts concernées.

TITRE III

GERANCE

Article 13. Gérance - Nomination - Démission - Révocation - Carence - Publicité

13.1. Nomination

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 unanime des associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante, l'acte de nomination indique le nom des représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Le premier gérant de la société nommé pour une durée illimitée est :

- Monsieur Son DESCOLONGES,
Né le 22 septembre 1978 à Paris (75), de nationalité française,
Demeurant 182 rue de Rivoli, 75001 Paris,

13.2. Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision.

La démission n'est recevable, en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés, en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus.

13.3. Révocation

Il peut être mis fin avant terme, au mandat d'un gérant par décision unanime des associés. La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts. La révocation d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait, dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus.

13.4. Carence

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, à supposer qu'il ne puisse lui-même convoquer l'assemblée, peut demander au Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est fixé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

13.5. Publicité

La nomination ou la cessation de fonction d'un gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

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

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

Article 14. Gérance - Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société pour 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.

Les gérants peuvent notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne de leur choix, même par acte sous seing privé.

Les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle, déléguer temporairement leurs pouvoirs à toute personne de leur choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

A titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations ne soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra, sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés prise à la majorité simple, effectuer les opérations suivantes :

- Choisir le gestionnaire locatif du lot de copropriété n°4 de l'ensemble immobilier situé 22 rue Carnot, 84000 Avignon cadastré section DK n°520 (ci-après « **l'Ensemble Immobilier** »),
- Céder l'Ensemble Immobilier à un prix inférieur à 70% du prix de revient de l'Ensemble Immobilier, soit le prix d'achat du foncier et des travaux engagés.
- Réaliser des travaux dont le montant serait supérieur à 10% de la valeur de l'Ensemble Immobilier, à l'exception des travaux de restauration de l'Ensemble Immobilier d'un montant de 279.140 euros.

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 société, le Gérant », ou « L'un des Gérants ».

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Article 15. Gérance - Rémunération

Le ou chacun des gérants peut avoir droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant peut avoir 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.

Article 16. Gérance - Responsabilité

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, 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 encourent 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.

Article 17. Commissariat aux comptes

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les conditions prévues à l'article L. 612-1 du Code de commerce et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

TITRE IV

INFORMATION DES ASSOCIÉS ET DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 18. Droit de communication et questions écrites

Une fois par an, tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux. À tout moment, un associé peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 19. Décisions collectives - Nature - Majorité

19.1. Nature des décisions

Les décisions collectives des associés sont de nature ordinaire ou extraordinaire.

Sont de nature extraordinaire, toutes décisions emportant modification des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- Celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble du gérant sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés, ou des pertes encourues.
- Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

19.2. Majorité

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par les associés représentant au moins les 2/3 des parts sociales présentes ou représentées.

Toutefois, l'unanimité est requise pour toute décision emportant l'augmentation de l'engagement des associés et les décisions suivantes :

- Prorogation de la société,
- Transformation de la société,
- Dissolution anticipée de la société,
- Agrément de nouveaux associés,
- Révocation de la gérance,
- Changement de la nationalité de la société.

Article 20. Décisions collectives - Modalités

20.1. Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

20.2. Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres, de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui du gérant chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non gérant, peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation écrite, nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard du gérant à remplir ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Le(s) gérant(s) non associés sont également convoqués. Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société est dépourvue de tout gérant.

En cas de convocation sur le même ordre du jour, à des jours et heures distincts, seule est retenue et régulière la convocation faite pour les jour et heure les moins éloignés étant entendu qu'auront été respectés les délai et forme prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter du Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés. Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

20.3. Les convocations à une assemblée sont faites par tous moyens écrits notamment par lettre simple ou par courrier électronique avec avis de réception quinze (15) jours avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte du projet de résolutions et le rapport de la gérance. La convocation peut être verbale et même sans délai si tous les associés sont présents ou représentés lors de la réunion.

Tous autres documents nécessaires à l'information des associés, tels que les rapports des organes de contrôle et de surveillance s'ils existent, sont en outre, tenus à leur disposition au siège social. Ils peuvent en prendre connaissance ou copie ou encore demander qu'ils leur soient adressés, soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par tous moyens écrits notamment par lettre simple ou par courrier électronique avec avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « adoptée » ou « rejetée », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société, dans les quinze (15) jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai. Les documents visés au deuxième alinéa du présent paragraphe sont obligatoirement joints à la lettre de consultation.

20.4. L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ; à défaut par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint justifiant d'un pouvoir spécial.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou les co-associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires. La gérance peut enjoindre aux indivisaires de procéder ou faire procéder à la désignation dans les trois mois. A défaut, la gérance provoque elle-même la désignation du mandataire commun.

20.5. Si une part est grevée d'usufruit, l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-propriétaire, ci-après défini, exerce seul le droit de vote attaché au titre dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la dissolution, le changement de nationalité de la société, lesquelles sont du ressort du nu-propriétaire.

Le nu-proprétaire doit en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul son droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier.

TITRE V

COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS – REDUCTION DE CAPITAL PAR RACHAT DE PARTS

Article 21. Bénéfices - Comptes sociaux – Approbation- Répartition de l'impôt

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, constituent les bénéfices nets.

Les écritures de la société sont tenues en partie double selon les normes du plan comptable national, ainsi que - le cas échéant - du plan comptable particulier qui pourrait être imposé à la société en raison de son activité.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport d'ensemble du ou des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six (6) mois à compter de la clôture de la période de référence écoulée.

Article 22. Résultats - Affectation et répartition

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Le résultat de la société sera réparti entre les associés comme suit :

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 : le bénéfice sera intégralement mis en réserves, ou reporter à nouveau, en tout ou partie
- Pour les exercices ultérieurs : le bénéfice sera distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de mettre le résultat de la Société en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les pertes, s'il en existe, sont, selon la décision de l'assemblée générale, supportées par chaque associé à proportion de ses droits dans le capital ou imputées sur le compte « report à nouveau » créateur puis sur les réserves, le solde, s'il y a lieu, étant inscrit au compte « report à nouveau » pour être imputé sur les bénéfices ultérieurs et/ou directement pris en charge par les associés dans la proportion de leurs droits sociaux.

Les droits pécuniaires des usufruitiers et des nus-proprétaires s'exercent dans les conditions suivantes :

1° - Le droit au résultat courant et au résultat exceptionnel, placé ou non en report à nouveau, appartient, en cas de distribution, en pleine-propriété à l'usufruitier.

2° - Les sommes ou actifs sociaux attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital, de la liquidation totale ou partielle de la Société ou de toute autre opération de même nature seront pour les actions démembrées appréhendées par principe en totalité par l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit légal, tel que défini à l'article 587 du Code civil.

L'usufruitier et le nu-proprétaire pourront toutefois déroger à ce principe et choisir l'une ou l'autre option suivante :

- répartition entre l'usufruitier et le nu-proprétaire selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts ;

- report du démembrement de propriété : les sommes seront placées sur un compte bancaire démembré : nue-propriété au nom du nu-proprétaire et usufruit au nom de l'usufruitier.

Ces fonds seront ensuite réemployés dans l'acquisition de nouveaux actifs démembrés avec report du démembrement de propriété par subrogation réelle conventionnelle (conformément à l'article 621 du Code civil) que l'usufruitier et le nu-proprétaire définiront d'un commun accord.

L'option conjointe de l'usufruitier et du nu-proprétaire pour l'une des deux options ci-dessus sera formalisée par une convention (par acte sous seing privé ou par acte authentique) qui sera notifiée à la Société avant l'assemblée générale par l'un ou l'autre des moyens suivants : (i) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) remise en main propre contre décharge au Gérant ou (iii) par courrier électronique avec accusé de réception.

TITRE VI

PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 23. Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés, à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La décision de prorogation est publiée conformément à la loi.

Article 24. Dissolution

La société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée de la Société peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- Par décision collective extraordinaire des associés,
- Par la cession du lot de copropriété numéro 4 de l'ensemble immobilier situé 22 rue Carnot, 84000 Avignon cadastré section DK n°520.

Le gérant procédera à la cession de l'Ensemble Immobilier dès la dixième année de détention de l'Ensemble Immobilier par la Société.

Le gérant aura tout pouvoir pour vendre l'Ensemble Immobilier à un prix ne pouvant être inférieur à 70% du prix de revient de l'Ensemble Immobilier, soit le prix d'achat du foncier et des travaux engagés. Un prix inférieur nécessitera l'accord d'au moins 50% des associés présents en assemblée générale extraordinaire.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Article 25. Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission. La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication. A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « société en liquidation », suivie du nom du ou des liquidateurs.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

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

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire.

Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles.

Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transaction et plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés, dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

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

Tout bien apporté qui se retrouve dans la masse partagée est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

Article 26. Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales ou de l'interprétation des présents statuts, pendant le cours de la vie sociale, ou pendant la liquidation de la société, seront portés devant la juridiction des tribunaux compétents du siège social.