

"95 RUE GAMBETTA"
Société civile immobilière au capital de 1.000 euros
Siège social : 3 Le Ricoudet – 53810 CHANGE

STATUTS

Les soussignés :

- 1- Madame Coraline, Catherine, Christelle MORDRELLE**, Née à ASNIERES-SUR-SEINE (92), le 08 avril 1987,
Liée par un pacte civil de solidarité soumis au régime de l'indivision avec Monsieur Maxime LANDAIS, né le 11 juin 1986 à LAVAL (53), suivant acte enregistré au Tribunal d'Instance de Laval, le 26 octobre 2011
De nationalité française,
Résidente française au sens de la réglementation fiscale,
Demeurant [REDACTED],
- 2- Monsieur Maxime, Alexandre, Vincent LANDAIS**, né à LAVAL (53), le 11 juin 1986,
Lié par un pacte civil de solidarité soumis au régime de l'indivision avec Madame Coraline MORDRELLE, née le 08 avril 1987 à ASNIERES-SUR-SEINE (92), suivant acte enregistré au Tribunal d'Instance de Laval, le 26 octobre 2011
De nationalité française,
Résident français au sens de la réglementation fiscale,
Demeurant [REDACTED],

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société civile immobilière qu'ils ont convenu d'instituer.

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
Titre I - Forme – Objet – Dénomination – Durée – Siège	3
Article 1 - Forme	3
Article 2 - Objet	3
Article 3 - Dénomination sociale	3
Article 4 - Durée de la Société	3
Article 5 - Siège social	3
Titre II - Apports – Capital social – Parts sociales	3
Article 6 – Apports	3
Article 7 - Lutte contre le blanchiment des capitaux – origine des fonds	4
Article 8 - Capital social	5
Article 9 - Augmentation et réduction de capital	5
Article 10 - Comptes courants	5
Article 11 - Titre d'associé - Droits et obligations – Responsabilités	5
Article 12 - Forme et publicité des cessions des parts sociales	7
Article 13 - Transmission des parts sociales – Agrément	7
Article 14 – Exclusion - Suspension	9
Article 15 - Incapacité - Retrait	10
Article 16 - Réunion des parts en une seule main	10
Titre III - Administration de la société	10
Article 17 - Administration de la Société	10
Titre IV - Décisions collectives - Formes et modalités	11
Article 18 - Convocation et tenue des Assemblées Générales	11
Article 19 - Assemblée Générale Ordinaire	12
Article 20 - Assemblée Générale Extraordinaire	12
Titre V - Exercice social - Affectation des résultats - Répartition des bénéfices	13
Article 21 - Année sociale	13
Article 22 - Comptes sociaux	13
Article 23 - Affectation et répartition des bénéfices	13
Titre VI - Dissolution – Liquidation – Contestations	14
Article 24 - Liquidation – Partage	14
Article 25 – Contestations	15
Titre VII - Personnalité Morale – Formalités constitutives	15
Article 26 - Jouissance de la personnalité morale - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés	15
Article 27 - Publicité – Pouvoirs	16
Article 28 – Frais	16
Annexe	17

Titre I - Forme – Objet – Dénomination – Durée – Siège

Article 1 - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Code civil et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- ❖ L'acquisition, la construction, la rénovation, l'aménagement, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou droits immobiliers à caractère privé d'habitation et/ou professionnel ;
- ❖ L'emprunt de tous fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires ;

Et plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou tous objets connexes, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination sociale est :

95 RUE GAMBETTA

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Article 4 - Durée de la Société

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - Siège social

Le siège social de la Société est fixé à :

CHANGE (53810) – 3 Le Ricoudet

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la Gérance et partout ailleurs sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Titre II - Apports – Capital social – Parts sociales

Article 6 – Apports

Il est fait à la présente société, les apports en numéraire suivants :

- par Madame **Coraline MORDRELLE**,

La somme de cinq cents euros, ci 500,00 €

- par Monsieur **Maxime LANDAIS**

La somme de cinq cents euros, ci 500,00 €

Soit au total, la somme de mille euros, ci..... 1.000,00 €

A la constitution de la société, les soussignés ont fait un apport en numéraire d'une somme totale de mille (1.000) euros correspondant à 100 parts souscrites en totalité et intégralement libérées en numéraires auprès de l'établissement bancaire suivant, BANQUE CIC OUEST CIC LAVAL MAYENNE, ainsi qu'il résulte de l'attestation de dépôt établie par cette banque, mentionnant les sommes versées par chacun d'eux, attestation qui restera annexée aux présentes.

Ces fonds seront retirés sur présentation de la gérance du certificat d'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

Rémunération des apports

De convention expresse entre les parties, il est convenu que les apports détaillés ci-dessus seront rémunérés par des parts sociales détenues en pleine propriété comme suit à l'article 8 ci-dessous.

Article 7 - Lutte contre le blanchiment des capitaux – origine des fonds

Madame **Coraline MORDRELLE** déclare avoir effectué son apport à la présente constitution de société au moyen de deniers personnels.

La soussignée reconnaît avoir été informée par le rédacteur de l'acte des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, telles que visées par les articles L. 561-1 à L.574-4 du Code Monétaire et Financier, modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, elle déclare :

- Que les fonds engagés par elle ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 premier alinéa du même code)
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 alinéa premier du même code).

Monsieur **Maxime LANDAIS** déclare avoir effectué son apport à la présente constitution de société au moyen de deniers personnels.

Le soussigné reconnaît avoir été informé par le rédacteur de l'acte des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, telles que visées par les articles L. 561-1 à L.574-4 du Code Monétaire et Financier, modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 premier alinéa du même code)
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 alinéa premier du même code).

Article 8 - Capital social

1 - Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000 €)**, montant des apports ci-dessus effectués.

2 - Le capital est divisé en cent (100) parts de dix euros (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- à Madame **Coraline MORDRELLE**,
la pleine propriété de cinquante parts, ci.....50 parts
numérotées de 1 à 50,
- à Monsieur **Maxime LANDAIS**,
la pleine propriété de cinquante parts, ci.....50 parts
numérotées de 51 à 100,

Soit au total.....100 parts

Article 9 - Augmentation et réduction de capital

1 - Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2 - Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

3 - En cas de démembrement des parts sociales :

- les parts sociales émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution ;
- les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, seront partagées entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Article 10 - Comptes courants

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la Gérance.

Article 11 - Titre d'associé - Droits et obligations – Responsabilités

1 - Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties. Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés « *certificat représentatif de parts* » et sont barrés de la mention «

non négociable ». Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2 - À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3 - À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

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

La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

5 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 13.

L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

6 – En cas de démembrement des parts sociales :

- Seul le nu-propriétaire a la qualité d'associé. Toutefois, il est convenu que le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. À cette fin, ils sont convoqués et participent dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte. Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leur avis est, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionné au procès-verbal.
- Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions afférentes à l'affectation des résultats, auquel cas il est réservé à l'usufruitier ; Toutefois, il est expressément convenu que l'usufruitier ne pourra décider la distribution du résultat que dans la limite de la trésorerie disponible.

7 - Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

Article 12 - Forme et publicité des cessions des parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil. La signification peut néanmoins être remplacée par la transcription de la cession sur le registre des associés tenu par la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

Article 13 - Transmission des parts sociales – Agrément

1 - Cession entre vifs

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées au profit des ascendants ou descendants du cédant ainsi qu'à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la Société et à chacun des associés.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues aux articles 18 et 19.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La Société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. 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. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises, soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la Gérance ou le représentant de la Société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de la cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la Société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

3 - Transmissions par décès

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants.

Le conjoint ou les héritiers en ligne directe de l'associé prédécédé, ainsi que tous autres héritiers ou ayants droit, ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité en nombre des associés survivants. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé.

S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 11, paragraphe 5.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société. Lorsque les droits hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

En cas de contestation ou de désaccord 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 Judiciaire, statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Article 14 – Exclusion - Suspension

Tout associé ne respectant pas les présentes dispositions ou usant de sa qualité d'associé pour entraver le bon fonctionnement de la société, encourt son exclusion de la société.

L'exclusion est décidée par les associés statuant à la majorité des trois-quarts des parts sociales, cette majorité étant calculée en excluant outre l'associé intéressé, son conjoint associé (ou ses ayants droits), et les associés ayant fait l'objet d'une sanction pour les mêmes faits ou pour des faits similaires.

L'associé intéressé doit être régulièrement convoqué à l'assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception exposant les motifs invoqués à l'appui de la demande d'exclusion.

Les parts sociales de l'associé exclu sont achetées par un acquéreur agréé dans les conditions de l'article 13 ci-avant. A défaut, elles sont acquises par la société qui doit réduire son capital social.

A défaut d'accord sur le prix des parts, celui-ci est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 - Incapacité - Retrait

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaires ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaires ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

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

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de Justice pour justes motifs. L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 16 - Réunion des parts en une seule main

1 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci.

Une décision de Justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes.

La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

2 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

Titre III - Administration de la société

Article 17 - Administration de la Société

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2 – Madame **Coraline MORDRELLE** et Monsieur **Maxime LANDAIS** sont nommés co-gérants de la Société pour une durée indéterminée.

3 – Les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les Gérants ont toujours la capacité de désigner par écrit des mandataires avec telle mission qu'il leur plaira, sous réserve de l'acceptation de ces derniers.

4 - Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la sauvegarde ou encore la liquidation ou le redressement judiciaires de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 - Les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 - Les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, quelle qu'en soit la cause, la Société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

Titre IV - Décisions collectives - Formes et modalités

Article 18 - Convocation et tenue des Assemblées Générales

1 - L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

3 - L'Assemblée est présidée par le Gérant, assisté d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

4 - Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

5 - Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

6 - Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

7 - En outre, la Gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Gérance.

La Gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de *quorum* et de majorité définies ci-après pour les Assemblées Générales.

Article 19 - Assemblée Générale Ordinaire

1 - L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme, remplace ou réélit les Gérants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 20 - Assemblée Générale Extraordinaire

1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

2 - Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent être prises par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Titre V - Exercice social - Affectation des résultats - Répartition des bénéfices

Article 21 - Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} janvier de chaque année et finit le 31 décembre de l'année suivante.

Par exception, la première année commencera à compter de ce jour pour prendre fin le 31 décembre 2026.

Article 22 - Comptes sociaux

A moins que les associés demandent la tenue d'une comptabilité comme celle des sociétés commerciales, la gérance tient un livre-journal retraçant jour après jour les recettes et les dépenses.

Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la société, y compris les cessions d'éléments de l'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation.

En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

Article 23 - Affectation et répartition des bénéfices

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

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

En cas de démembrement des parts sociales :

La répartition du bénéfice social, en cas de démembrement de propriété, s'effectuera comme suit :

- Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier des parts.
Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif, l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-propriétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.
- Le bénéfice social et le report à nouveau pourront être portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve.
Les réserves revenant, en cas de distribution ultérieure, sous réserve de l'usufruit de l'usufruitier des parts, au nu-propriétaire, ce dernier supportera seul à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant.

Dispositions communes : sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré, et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire dans le cas où serait décidée la rémunération des comptes courants. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société n'ont aucun caractère libéral.

Titre VI - Dissolution – Liquidation – Contestations

Article 24 - Liquidation – Partage

1 - Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « *Société en liquidation* » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2 - La dissolution met fin aux fonctions des Gérants.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

3 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner *quitus* aux liquidateurs.

4 - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature 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.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 25 – Contestations

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

Titre VII - Personnalité Morale – Formalités constitutives

Article 26 - Jouissance de la personnalité morale - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de Société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Tous pouvoirs sont donnés à Madame **Coraline MORDRELLE** et Monsieur **Maxime LANDAIS**, tous deux co-gérants, ou à leur mandataire, qui pourra agir pour :

- 1 - Régulariser au nom de la société, un acte définitif de vente pour l'acquisition, d'un local à usage mixte, sis à LE MANS (72000) – 95 rue Gambetta, comprenant :
 - au rez-de-chaussée : magasin, ayant accès sur la rue Gambetta (double entrée) ;
 - au premier étage : ancien appartement aménagé ainsi : palier, wc, un bureau, une grande réserve, une petite pièce avec lave main ;
 - au deuxième étage : ancien appartement aménagé ainsi : une grande pièce principale, une petite pièce, une salle d'eau avec wc.

- au troisième étage : grenier.
- Cave sous partie
- Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
MP	235	95 RUE GAMBETTA	00 ha 00 a 66 ca

Moyennant le prix principal de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (237.500 EUR),

- 2 - Régulariser et signer tous documents permettant :
 - l’obtention d’un financement bancaire d’un montant global de 352.000 € d’une durée maximum de 240 mois, au taux de 3.50 % l’an (hors assurances),
 - la libération des fonds correspondants nécessaires à l’acquisition ci-dessus,
 - d’établir les conventions bancaires usuelles en matière commerciale ;
- 3 - Et plus généralement, mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet social dans l'attente de l'immatriculation de la société.

Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la Société.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte.

Plus précisément, ces actes et engagements seront repris par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Article 27 - Publicité – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance pour accomplir les formalités de publicité légale.

Article 28 – Frais

Tous les frais et droits des présents statuts, de publicité et d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés sont à la charge de la société.

Signé par :  Mme Coraline MORDRELLE C42E8B7CF63144C... Signé le 27/11/2025	
Signé par :  M. Maxime LANDAIS 4BC688FEC65746C... Signé le 27/11/2025	

Annexe

Actes accomplis pour le compte de la société en formation, avant la signature des statuts

1. Ouverture d'un compte bancaire auprès de tout établissement habilité, et mise en place des conventions bancaires usuelles ;
2. Mandat donné au Cabinet MAINE LEXI CONSEIL pour son accompagnement juridique.
3. Signature le 22 Octobre 2025 d'un acte portant promesse de vente au bénéfice des associés soussignés avec clause de substitution, du local à usage mixte, sis à LE MANS (72000) – 95 rue Gambetta, décrit plus amplement à l'article 26 ci-avant, cette signature emportant consignation d'une somme de 5.000 € à titre d'indemnité d'immobilisation, et versement d'une provision pour frais de 600 €
4. Autres : NEANT

Signé par :  Madame Coraline MORDRELLE C42E8B7CF63144C... Signé le 27/11/2025	
Signé par :  Monsieur Maxime LANDAIS 4BC688FEC65746C... Signé le 27/11/2025	