

**SCI 17 BELVEDERE**

Société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros  
Siège social : 17 RUE DU BELVEDERE - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

STATUTS MIS A JOUR LE 25 JUIN 2025

Certifiés conformes  
Le gérant



## LES SOUSSIGNES

---

1. **MOREUX CAPITAL**, société par actions simplifiée dont le siège social est sis Clos Amoureux - 1230, chemin du Fournet - 14340 BONNEBOSQ, immatriculée sous le numéro 844 883 322 RCS LISIEUX, représentée par son président, Madame Minh-Hoa NGUYEN, dument habilitée,
2. **Madame Minh-Hoa NGUYEN**, née le 3 août 1983 à DONG HAI THUAN HAI (Vietnam), de nationalité française, demeurant 67, avenue Pierre Grenier - Maison A - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,
3. **Monsieur Tanguy MOREUX**, né le 21 novembre 1979 à SAINT GERMAIN EN LAYE, de nationalité française, demeurant 67, avenue Pierre Grenier - Maison A - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE DEVANT EXISTER ENTRE EUX :

### TITRE PREMIER CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

#### Article 1 - Forme

La société est de forme civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 ainsi que par les présents statuts.

#### Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, ou autrement, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question,
- la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'exploitation de tous fonds se rapportant aux activités ci-dessus spécifiées ;

et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ou par tout mécanisme de financement légalement admis, ainsi que de l'octroi, à titre

accessoire et exceptionnel, de garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,

- et plus généralement, toutes opérations civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société, tant en France qu'à l'étranger.

### **Article 3 - Dénomination**

La société est dénommée :

**SCI 17 BELVEDERE**

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots « société civile » suivie de l'indication du capital social, du siège social, de la mention « RCS » suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, puis du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises.

### **Article 4 - Siège**

Le siège social est fixé au :

**17 RUE DU BELVEDERE - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT**

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

### **Article 5 - Durée**

La société est constituée pour une durée de 99 années. Cette durée court à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## **TITRE DEUXIEME** **APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **Article 6 - Apports**

Les associés apportent en numéraire à la société :

- **MOREUX CAPITAL**, la somme de 980,00 euros,
- **Madame Minh-Hoa NGUYEN**, la somme de 10,00 euros
- **Monsieur Tanguy MOREUX**, la somme de 10,00 euros

soit au total la somme de 1.000,00 euros.

La totalité de cet apport en numéraire, soit la somme de 1.000,00 euros, est déposée par les associés fondateurs dans les livres de la banque CAISSE EPARGNE IDF, dont l'agence est située au Centre d'Affaires de Boulogne - 58 Avenue Emile Zola - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

## Article 7 - Capital - Répartition

Le capital social est fixé à la somme de 1.000,00 euros.

Il est divisé en 1.000 parts sociales de 1,00 euro de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- **MOREUX CAPITAL**, 980 parts numérotées de 1 à 980.....980 parts,
- **Madame Minh-Hoa NGUYEN**, 10 parts numérotées de 981 à 990.....10 parts,
- **Monsieur Tanguy MOREUX**, 10 parts numérotées de 991 à 1.000.....10 parts,

Soit au total.....1.000 parts sociales.

## Article 8 - Augmentation du capital - Réduction du capital

### 8.1 Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

A ce titre, un droit préférentiel de souscription est réservé aux associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la société.

Toutefois, chaque associé peut renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs tranches, en faveur d'une ou plusieurs personnes dénommées, associés ou tiers, ou en faveur d'une ou plusieurs catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe elle-même avec, en ce cas, délégation à la gérance du soin de fixer la liste précise des bénéficiaires au sein de cette ou de ces catégories et le nombre de titres attribués à chacun d'eux.

### 8.2 Réduction du capital

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

## **TITRE TROISIEME DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

## **CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES**

### **Article 9- Droits attachés aux parts**

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

### **Article 10 - Indivisibilité des parts - Démembrements des parts**

#### **10.1 Indivision**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

#### **10.2 Démembrement de propriété**

L'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exerce seul le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la dissolution, la liquidation de la société et la vente d'éléments de l'actif immobilisé, lesquelles sont du ressort exclusif des nus-proprétaires.

Le nu-proprétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En leur qualité d'associés, ils bénéficient du droit à l'information et à la communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal, leurs observations éventuelles. La même faculté est offerte en cas de consultation écrite ou de décision collective unanime.

L'article 8 du code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

### **Article 11 - Mutation entre vifs - Nantissement- Réalisation forcée**

#### **11.1 Mutation entre vifs**

##### ***11.1.1 Constatation - Opposabilité***

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

Les parts sont librement cessibles uniquement entre associés. Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable des associés statuant à l'unanimité.

### 11.1.2 Agrément

#### - Principe

Toute cession consentie au profit d'un tiers doit être soumise à la procédure d'agrément décrite ci-dessous. Doit être considéré comme « Tiers » toute personne autre que celle ayant la qualité d'associé de la société, en ce compris les conjoints, ascendants, descendants des associés de la société, ainsi que leurs ayant-droits et héritiers.

Cet agrément s'impose, quelles que soient la cause et la nature de la mutation, volontaire ou forcée, à titre gratuit ou à titre onéreux, et également dans les cas d'échange de parts, d'attributions effectuées par une société à l'un de ses associés et d'apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées, le tout selon les dispositions qui suivent.

#### - Procédure

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant ou les héritiers ou ayant droits, selon le cas, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois (3) mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

La notification doit indiquer le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale, les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital social.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

L'agrément est acquis si un vote favorable a été exprimé, soit à la suite d'une consultation des associés, soit par une résolution d'assemblée des associés, dans les conditions de quorum et de majorité qui sont fixées ci-après.

Les voix du cédant ne sont pas prises en compte pour les calculs de quorum et de majorité exigés pour la décision d'agrément.

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

En cas de refus d'agrément, la nullité de la cession opérée sans agrément peut être invoquée par la société ou les autres associés.

Par ailleurs, en cas de refus d'agrément, chacun des co-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.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de deux (2) mois à compter de la dernière en date des notifications faites par lui de son projet de cession, l'agrément à la cession est réputée acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, la gérance notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision de la société au cédant qui dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de cette décision pour faire connaître à la société qu'il renonce à son projet de cession. S'il persiste, la dissolution est définitive à compter de l'expiration de ce délai d'un (1) mois. S'il renonce, la cession n'a pas lieu et la société continue d'exister.

L'offre d'achat, qu'elle émane d'un seul ou de plusieurs associés, doit, pour être valable, porter sur la totalité des parts à céder. Dans le cas où elle est faite par plusieurs associés, ceux-ci - sauf accord entre eux sur le nombre de parts à acquérir par chacun - recevront, le cas échéant, dans la limite de leurs demandes, un nombre de parts proportionnel au nombre de celles détenues par chacun d'eux, au jour de la notification par le cédant du projet de cession.

Sil existe un reliquat non attribué, celui-ci sera réparti entre les associés dont les demandes n'ont pu être entièrement satisfaites, toujours suivant la même règle proportionnelle ci-dessus. Ces répartitions et attributions seront opérées par les soins de la gérance.

Les offres d'achat doivent mentionner le nombre de parts dont le rachat est proposé ainsi que le prix qui en est offert, lequel est payable comptant.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant ou si les offres d'achat n'atteignent pas la totalité des parts dont le projet de cession a fait l'objet d'un refus d'agrément dans un délai de deux (2) mois à compter de la dernière des notifications, la société peut faire acquérir ces parts par un tiers agréé par les associés ; elle peut également procéder, avec l'accord des associés, au rachat desdites parts en vue de leur annulation. Dans ce cas, elle notifiera le nom des acquéreurs proposés, associés ou tiers agréés ou encore l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert pour la cession ou le rachat, qui peut être différent de celui demandé par le cédant, tout en fournissant la justification du dépôt de ce prix entre les mains du notaire désigné par elle.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties suivant les dispositions de l'article 1843-4 du code civil, ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Un délai ne pouvant être inférieur à un mois peut être fixé par la gérance et imposé aux parties pour que lui soit notifié le nom de l'expert désigné, soit amiablement, soit judiciairement, faute de quoi, le cédant serait réputé avoir renoncé à son projet de cession.

A la suite de l'accomplissement de sa mission, l'expert notifie son rapport à la société, à chacun des candidats acquéreurs et au cédant, lesquels sont considérés comme acceptant le prix fixé par le rapport d'expertise, s'ils n'ont pas manifesté leur refus à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze (15) jours de la notification du rapport.

Les parties restent libres de renoncer à la cession, tant que le prix déterminé par l'expert n'est pas accepté expressément par elles ou réputé accepté comme il est dit ci-dessus.

Les frais et honoraires d'expertise incombent pour moitié au cédant.

Les cessions sont régularisées sur les diligences de la gérance, laquelle prend toutes les mesures nécessaires par sommation si besoin est, pour parvenir à la signature par les parties des actes de cession.

#### - Nullité

Toutes les cessions de parts sociales effectuées en violation de l'article 11.1 ci-dessus sont nulles.

### 11.2 Nantissement - Réalisation forcée

#### *11.2.1 Nantissement*

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 11.1.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

#### *11.2.2 Réalisation forcée de parts sociales*

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## **Article 12 - Mutation par décès**

Tout ayant droit doit, s'il n'est pas déjà associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision dans les conditions et selon les modalités visées à l'article 11.1 ci-dessus, hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leur qualité et demander leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois (3) mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

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

## **Article 13 - redressement - liquidation**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

## **CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

### **Article 14 - Libération des parts**

#### **14.1 Parts représentatives d'apport en numéraire**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze (15) jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

#### **14.2 Parts représentatives d'apport en nature**

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

### **Article 15 - Dispositions communes à la libération des parts et aux appels de fonds**

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze (15) jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

L'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) des voix des associés présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

#### **Article 16 - Contribution au passif social**

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

#### **Article 17 - Propriété des parts et adhésion aux statuts**

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

#### **Article 18 - Comptes courants**

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

En cas de démembrement de propriété, les fonds sont versés conjointement par les titulaires des droits.

#### **Article 19 - Retrait d'un associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer, totalement ou partiellement, de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

L'associé qui envisage son retrait de la société doit notifier sa demande de retrait, trois (3) mois au moins avant la date de clôture d'un exercice social, à la société et à chacun de ses associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si l'autorisation n'est pas obtenue pour le retrait sollicité, celui-ci ne peut avoir lieu, sauf si une décision de justice l'autorise pour juste motif.

Si le retrait est autorisé par décision des associés ou par décision de justice, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux faisant l'objet du retrait, cette valeur étant fixée à la date de clôture du dernier exercice social approuvé précédant la notification de la demande de retrait, soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

L'associé se retirant ne pourra pas reprendre les apports en nature qu'il aura effectués.

Son indemnisation se fera sur les mêmes bases que pour le remboursement des droits sociaux.

Le remboursement a lieu un (1) mois plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un (1) mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise incombent au retrayant pour moitié et à la société pour l'autre moitié, sauf si le retrayant vient à renoncer à sa demande de retrait, auquel cas ils lui incombent en totalité.

## **TITRE QUATRIEME** **FUNCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **CHAPITRE I : ADMINISTRATION**

#### **Article 20 - Gérance**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

##### **20.1 Nomination**

Le ou les gérants sont nommés par l'assemblée générale des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante de la société, le nom de ses représentants légaux doit figurer dans l'acte de nomination et leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur décès, leur incapacité, leur démission ou leur révocation, sans que cela puisse entraîner la dissolution de la société.

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

Au cas où l'un des gérants viendrait à cesser ses fonctions quand il en existe plusieurs, la société serait gérée et administrée par le ou les gérants restés en fonction, jusqu'à ce qu'intervienne une décision collective des associés sur le remplacement ou le non-remplacement du gérant dont les fonctions auraient cessé.

## 20.2 Révocation

Le ou les gérants sont révoqués par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité des deux tiers (2/3) des associés présents ou représentés, le gérant, s'il est associé prenant part au vote.

La révocation doit être décidée avec juste motif, faute de quoi, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

## 20.3 Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de trois (3) mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Une démission intempestive est susceptible d'exposer le gérant à des dommages et intérêts envers la société, si elle est de nature à causer à un préjudice à cette dernière.

## 20.4 Absence de gérant

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouvait dépourvue de gérant, il serait procédé à la nomination d'un ou de plusieurs gérants par une assemblée générale convoquée à la requête de l'associé le plus diligent dans le délai de deux (2) mois à compter de la vacance. Passé ce délai sans qu'aucune nomination ne soit intervenue, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution anticipée de la société.

## 20.5 Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Si l'acte dépasse l'objet social, il encourt la nullité.

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.

Le gérant peut déléguer ses pouvoirs pour une opération déterminée, mais sous sa responsabilité.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

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

Dans le cadre de la gestion interne de la société, l'accord préalable unanime des associés est exigé pour les actes et opérations ci-après énoncés, sans que cette limitation de pouvoirs puisse être rendue opposables aux tiers, d'aucune façon :

- aliéner un bien immobilier sur la société ou le mettre en location ; et
- constituer une hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société.

## 20.6 Responsabilité

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

Il doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires.

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et 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.

## 20.7 Obligations

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

## 20.8 Rémunérations

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision collective en accord avec l'intéressé.

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

## **CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES**

### **Article 21 - Principes**

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale.

Des assemblées générales peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

## **Article 22 - Convocation**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

Les convocations ont lieu quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

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

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

## **Article 23 - Projet de résolutions - Communication**

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

## **Article 24 - Assistance et représentation aux assemblées**

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

## **Article 25 - Tenue des assemblées**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

## **Article 26 - Procès-verbaux**

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

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

## **Article 27 - Vote par correspondance**

Chaque associé peut voter par correspondance.

Le vote par correspondance est exercé au moyen d'un formulaire établi par la société et remis ou adressé à chaque associé qui en fait la demande, sous quelque forme que ce soit, et adressée à la société avant la tenue de l'assemblée visée par courrier simple ou courriel.

## **Article 28 - Quorum - Majorité**

L'assemblée des associés ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins ensemble cinquante pour cent (50%) du capital social et des droits de vote de la société. A défaut, il est procédé à une nouvelle convocation.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si une décision augmente les engagements d'un associé, elle ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

## **Article 29- Compétence - Attributions**

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- nomination et révocation des gérants,
- fixation de la rémunération des gérants,
- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- distribution de réserves ou de primes,
- approbation des conventions réglementées,
- augmentation, amortissement, réduction du capital social,
- transformation de la société,
- prorogation de la durée de la société,
- dissolution de la société, nomination du liquidateur et liquidation de la société,
- changement de nationalité de la société,
- augmentation de l'engagement des associés,
- toutes modifications statutaires sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4.

Toute autre décision relève de la compétence des gérants, sans préjudice de la limitation de pouvoirs prévue à l'article 20.5 des statuts.

## **Article 30 - Décisions collectives unanimes**

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

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

## **Article 31 - Consultation écrite**

Lorsque la décision est prise par consultation écrite, le gérant doit adresser le texte des résolutions à chaque associé.

Les associés disposent d'un délai de dix (10) jours suivant la réception de cette notification pour adresser au gérant leur vote sur chaque résolution, également par notification. Tout associé n'ayant pas fait parvenir sa réponse dans le délai ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu pour la ou les résolutions proposées, mention sera faite sur le procès-verbal de la consultation établi.

## **Article 32 - Autres modes de consultation des associés**

Tous moyens de communication (téléphone, email etc.) peuvent être utilisés dans l'expression des décisions des associés sous réserve que tous les associés y prennent part. Dans ce cas, un acte indiquant le texte des résolutions et le vote exprimé par chaque associé est dressé et signé par tous les associés.

## **CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX**

### **Article 33 - Exercice social**

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

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés pour se terminer le **31 décembre 2023**.

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

### **Article 34 - Documents comptables**

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

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

### **Article 35- Définition - Répartition du bénéfice distribuable - Répartition des pertes**

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

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

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Il est précisé que l'usufruitier n'a droit qu'aux résultats distribués et non aux réserves.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Dans la mesure où les parts sont détenues par un usufruitier, ce dernier supportera seul lesdites pertes.

## TITRE CINQUIEME DISSOLUTION - LIQUIDATION

### **Article 36 - Dissolution**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée.

L'assemblée générale peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

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

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

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **Article 37 - Liquidation**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

### **Article 38 - Attribution de juridiction**

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